

Centrum Oldambt

Ambitiedocument

26 oktober 2022

g e m e e n t e
O l d a m b t





Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Voorwoord | 5 |
| 1. Inleiding: waarom willen we een ambitiedocument? | 7 |
| 1.1. Het centrum vraagt aandacht | 7 |
| 1.2. We bouwen verder op wat er al is gedaan | 7 |
| 1.3. Met het ambitiedocument zetten we de volgende stap | 7 |
| 1.4. We hebben samen aan het ambitiedocument gewerkt | 7 |
| 2. Analyse: opgave, kansen en uitdagingen | 9 |
| 2.1. Het centrum van Oldambt: een introductie | 9 |
| 2.2. Onze ambitie: centrum Oldambt is méér dan koopstad | 9 |
| 2.3. Uitdagingen in het centrum van Oldambt | 9 |
| 2.4. Voorwaarden voor een aantrekkelijke koopstad: een gezond winkelgebied | 10 |
| 2.5. Kansen voor (meer) woningbouw in het centrum | 11 |
| 2.6. Kansen voor meer stedelijke voorzieningen in het centrum | 12 |
| 2.7. Resultaten participatie | 12 |
| 3. De ambitie in een notendop: onderscheidend, compact, verbonden, levendig, klimaatadaptief en circulair | 15 |
| 3.1. Ambities | 15 |
| 3.2. Onderscheidend, met oog voor geschiedenis en toekomst | 16 |
| 3.3. Compact centrum | 17 |
| 3.4. Verbonden | 18 |
| 3.5. Levendig en uitnodigend | 20 |
| 3.6. Klimaatadaptief | 22 |
| 3.7. Circulair en toekomstbestendig | 23 |
| 4. Van ambitie naar realiseren | 25 |
| 4.1. Een compact kernwinkelgebied | 25 |
| 4.2. Kansen voor woningen | 25 |
| 4.3. Bevorderen verblijven en ontmoeten | 25 |
| 4.4. Versterking van de Noordpool | 25 |
| 4.5. Versterking van de Zuidpool | 28 |
| 4.6. Een reeks van concrete verbetermaatregelen | 30 |
| 5. Ontwikkelstrategie | 37 |
| 5.1. Versterking van de Noordpool | 37 |
| 5.2. Versterking van de Zuidpool | 37 |
| 5.3. Kansen voor woningen | 37 |
| 5.4. Bevorderen verblijven en ontmoeten en concrete verbetermaatregelen | 37 |
| 5.5. Financiën | 37 |
| 5.6. Aanpak voor het vervolg | 37 |
| Colofon | 42 |



Voorwoord

Voor u ligt het ambitiedocument Centrumontwikkeling Oldambt. Dit document is het fundament voor een toekomstbestendig centrum voor de regio. Het centrum van Winschoten is een belangrijk koopcentrum. Gedurende het uitgebreide participatietraject in de aanloop naar dit ambitiedocument, werd bovendien nog eens duidelijk dat het zoveel méér is dan dat. Ons centrum heeft enorm veel potentie.

Dat begint bij een rijke historie en een achterland dat strekt tot voorbij de gemeentegrenzen van Oldambt. Ook vanuit omliggende steden en zelfs van over de grens in Duitsland, komen bezoekers naar Winschoten. Niet alleen om te winkelen of voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor horeca, cultuur, sport en niet te vergeten werk of school en een fijne plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Die basis, in combinatie met de aantrekkende economie en woningmarkt en de groei van Blauwestad, zorgt voor kansen.

Tegelijk is er ook de bittere noodzaak om nu in actie te komen, want stilstand betekent achteruitgang. Ook onze ondernemers dragen de gevolgen van de toename van online winkelen, nog eens versterkt door de coronacrisis. Leegstand is ook hier een probleem. Daarom is in de detailhandelsvisie al voorgesorteerd op een compacter centrum door vol in te zetten op versterking van de Zuidpool, de Noordpool en de Langestraat. Compacter, zodat de levendigheid behouden blijft. Want een aantrekkelijk en gezond winkelgebied is voor het centrum van groot belang.

Daarbij hebben we de nodige uitdagingen op specifieke plekken in het centrum, zoals de St. Lucas locatie, de Liefkenshoek, de afgebrande panden in de Langestraat en de locatie Blaauw. Dit ambitiedocument zorgt ervoor dat we al die ontwikkelingen in samenhang met elkaar kunnen oppakken, zodat we nu geen dingen doen die later niet in het geheel blijken te passen.

In het centrum van de toekomst worden sommige winkelstraten woonstraten, komen nieuwe woningen in diverse segmenten en brengen al die bewoners een hoop levendigheid. Kwalitatief hoogwaardige verblijfplekken, aan het (nieuwe) water en in het groen, trekken bewoners en bezoekers. De horeca en de winkels profiteren daarvan. Er is ruimte voor niche ondernemingen, leuke winkeltjes met streekproducten of juist een bijzonder serviceniveau. Ten slotte is er ook meer verbinding; tussen noord en zuid, met belangrijke bronpunten en logische routes.

Daar floreren we uiteindelijk allemaal bij. Onze inwoners, ondernemers, bezoekers en de gemeente.

Tenslotte een woord van dank aan iedereen die het afgelopen half jaar heeft meegedacht over onze ambities. Van de respondenten die meededen aan de online peilingen, tot de vele experts die we hebben gesproken, de mensen van de provincie, het Nationaal Programma Groningen en in het bijzonder de groep met de meewerkers – ca. 20 vertegenwoordigers uit de samenleving. In de participatienotitie die separaat is bijgevoegd, leest u meer over hun betrokkenheid.

Wat ons betreft gaan we op deze voet verder. Het centrum is van ons allemaal, laten we daar samen aan bouwen. Wij zien uit naar het vervolg.

Namens het college van Oldambt,

Wethouder Erich Wünker
Wethouder Gert Engelkens



Luchtfoto gemeente Oldambt

1. Inleiding: waarom willen we een ambitiedocument?

1.1. Het centrum vraagt aandacht

Het centrum van Oldambt is een van onze mooiste stadsdelen. Het centrum bepaalt in belangrijke mate de uitstraling en identiteit van onze gemeente en gemeenschap. Daarbij komt: het centrum is van iedereen en iedereen heeft belang bij een mooi en aantrekkelijk centrum.

Tegelijkertijd is het centrum van Oldambt een kwetsbaar gebied dat om zorgvuldigheid vraagt. Met name het winkelgebied heeft het moeilijk. Winschoten is nog steeds de tweede koopstad van de provincie Groningen maar de retail- en detailhandel ervaart de gevolgen van digitalisering en het sterk toegenomen gebruik van online winkelen. Het winkelgebied en het aantal winkels zijn daardoor de afgelopen jaren sterk gekrompen en er is een overschot aan winkelvloeroppervlak. Deze trend zet door, verwachten wij.

Het centrum vraagt aandacht. We hebben een (te) ruim winkelaanbod en relatief veel leegstand. Het Actieprogramma Binnenstad Winschoten 2013 en de daarin opgenomen visie staat nog steeds maar de actualiteit van vandaag vraagt een aanscherping van deze visie. Daarin moet ook ruimte zijn voor kansen die sindsdien zijn ontstaan:

- Blauwestad wordt succesvol (door)ontwikkeld en is sinds 2021 door de Pieter Smitbrug goed verbonden met het centrum van Oldambt.
- De woningmarkt trekt aan en biedt ook kansen voor meer wonen in het centrum.
- Ondernemers zijn actief en samen met de gemeente is een nieuwe Detailhandelsvisie opgesteld en vastgesteld.
- De provincie wil nadrukkelijk samen met de gemeente Oldambt optrekken.
- Stimuleringsprogramma's zoals het Nationaal Programma Groningen, de Regio Deal en het Europees Leader Programma bieden mogelijkheden voor nieuwe investeringen.

1.2. We bouwen verder op wat er al is gedaan

We starten niet opnieuw. De gemeente heeft eerder, in 2013, de 'Winschoten centrumvisie 2025' met actieprogramma opgesteld. Dat deed zij in samenwerking met de provincie en belanghebbenden en met het doel de kwaliteit en de aantrekkingskracht van het centrum van Winschoten te versterken.

Op basis van deze visie en het actieprogramma is fors gesaneerd in het aanwezige winkelvloeroppervlak. Ruim

8.000 vierkante meter is uit de markt genomen en nog eens 10.000 vierkante meter is uit bestemmingsplannen gesaneerd. Door transformatie van functies en een stimuleringsregeling zijn straatdelen van het winkelgebied getransformeerd naar woongebieden en is er geïnvesteerd in de openbare ruimte. Het Oldambtplein en de Venne met haar waterwerken en een aantrekkelijk stationsgebied zijn goede voorbeelden. Ook zijn delen van de Torenstraat-Zuid, waar eerder winkels waren, van functie veranderd. Een andere ingreep was het kopen en slopen van een deel van het vastgoed in het zuidelijke deel van het centrum. Op deze locatie is een parkeerplein gerealiseerd dat de toegankelijkheid van het centrum vergroot. Ook is hier een belangrijke investering gedaan in zorgvastgoed: het LTS project, nu Emmaheerdt. Met de instelling van de versnellingskamer in 2017 is de aanpak van de leegstand in gezamenlijkheid met de ondernemers en de vastgoedeigenaren opgepakt. Ook heeft de gemeente gebruik gemaakt van de Leegstandsverordening en sinds 1 januari 2015 kunnen mensen gratis parkeren in het centrum.

1.3. Met het ambitiedocument zetten we de volgende stap

Al deze investeringen hebben bijgedragen aan een verbeterd centrum. Maar tegelijkertijd is de constatering dat het niet af is. Bouwen aan het centrum is feitelijk nooit af. Actuele ontwikkelingen vragen voortdurende aandacht.

Dit ambitiedocument beschrijft de ambitie die we hebben voor het centrum van Oldambt voor de komende tien jaar met een doorkijk naar 2050. Daarmee bouwen we voort op en actualiseren we het eerdere beleid. Hierin nemen we mee alle actuele ontwikkelingen zoals verwoord in recente beleidsprogramma's zoals het Programma Wonen en de Detailhandelsvisie, de actuele plannen voor de St. Lucas locatie, de Poort van Winschoten (met de bouw van het nieuwe gemeentehuis), de aanpak van de leegstand, de plannen voor Omnisport, IHP-onderwijs, de komst van de sneltrein Wunderline naar Bremen en alle overige opgaven in het centrum. Dit ambitiedocument is de integrale basis met een uitvoeringsagenda voor de komende tien jaar, die bestaat uit een samenhangend geheel aan te nemen stappen. Het vasthouden aan deze samenhang is cruciaal voor het te bereiken succes. Ná vaststelling van het Ambitiedocument door de raad, worden op basis van de Uitvoeringsagenda de projecten die voortvloeien uit dit Ambitiedocument uitgewerkt en vervolgens ook weer aan het college en de raad worden voorgelegd.

1.4. We hebben samen aan het ambitiedocument gewerkt

Dit ambitiedocument is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de verschillende disciplines binnen de gemeente Oldambt, de organisatie van Blauwestad van de provincie Groningen en op basis van een participatieproces met de samenleving in en rondom de gemeente Oldambt. In dit participatieproces is met verschillende doelgroepen op meerdere momenten gecommuniceerd. Tevens is een groep medewerkers samengesteld uit alle doelgroepen. De meedenkers hebben in verschillende fasen meegedacht en meegewerkt aan het ambitiedocument. Ook zijn met verschillende betrokkenen, waaronder het college, raadsleden en het Omgevingskwaliteitsteam van het Nationaal Programma Groningen, in kleine groepen rondwandelingen door het centrum gemaakt. In een separate rapportage doen we verslag van het participatieproces.



Blauwestad wordt succesvol verder ontwikkeld en is sterker verbonden met het centrum van Winschoten



Het centrum van Oldambt is een van onze mooiste stadsdelen



Oldambtplein vroeger en nu



Venne met haar waterwerken



Aantrekkelijk stationsgebied



Luchtfoto plangebied Winschoten

2. Analyse: opgave, kansen en uitdagingen

2.1. Het centrum van Oldambt: een introductie

Winschoten is dé centrumplaats voor Oost-Groningen en de tweede koopstad van Groningen. Er zijn voorzieningen op het gebied van horeca, onderwijs, zorg en cultuur. Samen met (niet-dagelijkse recreatieve) winkels, denk aan mode, woninginrichting en sport en spel – biedt Winschoten het grootste aanbod na de stad Groningen. De Langestraat is de belangrijkste winkelstraat van Winschoten en de centrale as van het kernwinkelgebied.

Winschoten heeft een forse regionale aantrekkingskracht en een verzorgingsgebied van ruim 80.000 inwoners. Uit de Detailhandelsvisie blijkt dat circa de helft van de bestedingen in de detailhandel wordt gegenereerd door consumenten van buiten de eigen kern. Het centrum is ook aantrekkelijk voor onze Duitse burenen: circa 10 procent van de omzet komt voort uit aankopen van Duitse bezoekers.

Belangrijk voor het karakter van het centrum is dat Winschoten een rijk verleden heeft. De stad kent als het ware vijf 'historische lagen': van textiel-, zaden- en handelsvestingstad; graan- en havenstad, bestuurscentrum; renteniersstad; arbeidersstad tot woon- en zorgstad. Dat verleden is nog steeds vindbaar en zichtbaar.

2.2. Onze ambitie: het centrum Oldambt is méér dan een koopstad

Het blijft de ambitie om als koopstad een stevige regionale rol te spelen en als aantrekkelijk en aangenaam te bezoeken centrum te boek te staan. Dat kan ook, mede door de stevige investeringsimpuls in 2011-2014.

Om de ambitie van aantrekkelijke koopstad te realiseren is meer nodig dan alleen de focus op een compact en goed functionerend winkelgebied. Meer ruimte maken voor wonen is aan de orde evenals ruimte voor andere

bedrijvigheid en voorzieningen. Aandacht voor het winkelgebied moet hand in hand gaan met hoogwaardige verblijfskwaliteit, een aantrekkelijk en gemengd stedelijk milieu waarin woonkwaliteit, historie, cultuur en moderne stedelijke voorzieningen samenkomen en er aandacht is voor klimaatadaptatie en duurzaamheid. Een goed functionerend centrum kenmerkt zich door een samenhang tussen al deze aspecten, met als resultaat een plezierige reuring en dynamiek gedurende de hele dag.

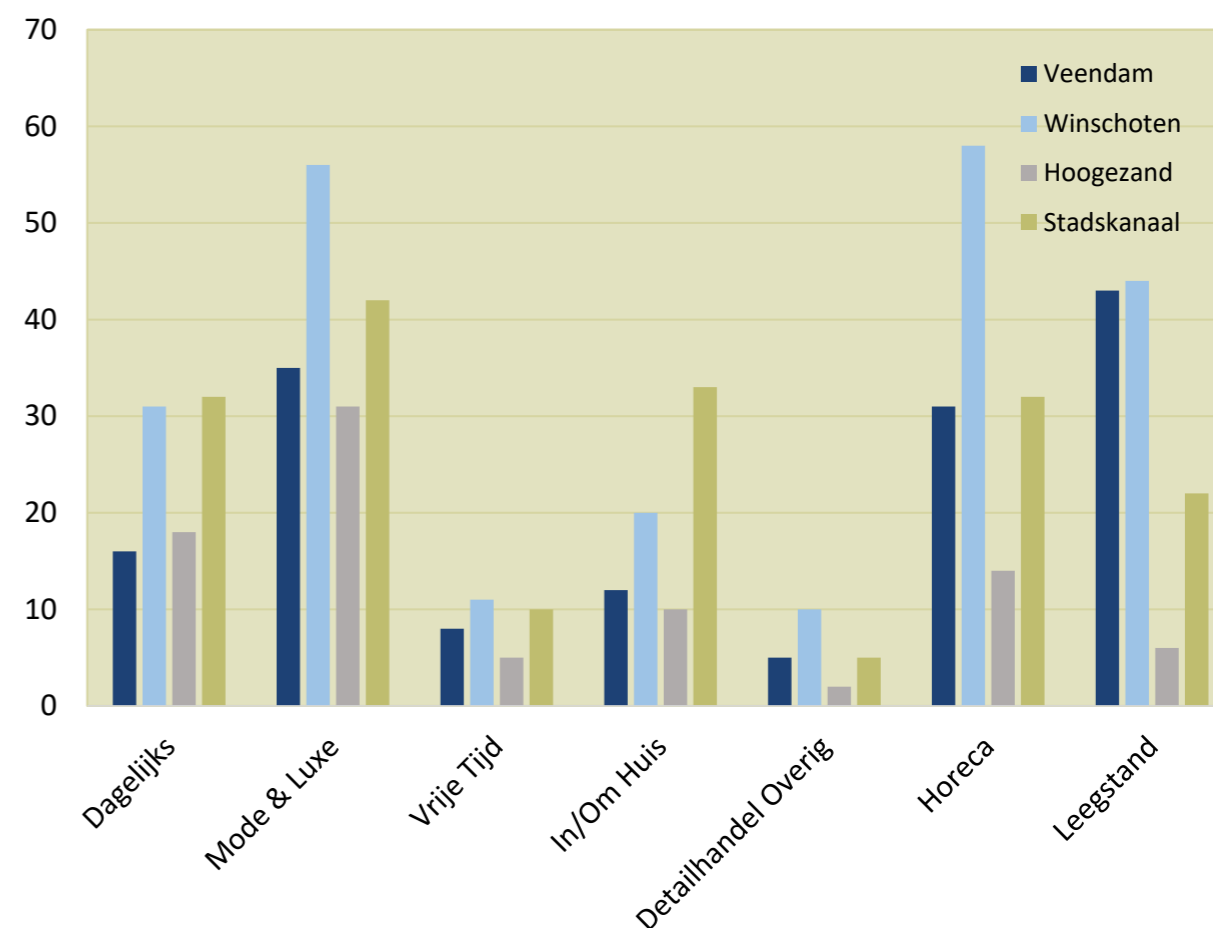
De ambitie is om, voortbouwend op de rijke historie, een aantrekkelijk, dynamisch, duurzaam en toekomstbestendig centrum te realiseren met een stevige regionale functie als tweede koopstad in de provincie waarin de essentiële centrumfuncties als detailhandel, wonen, werken en stedelijke voorzieningen samengaan met een ruimtelijke structuur en inrichting die tot verblijven en ontmoeten uitnodigen.

2.3. Uitdagingen in het centrum van Oldambt

In het centrum van Oldambt spelen veel grotere en kleinere ontwikkelingen, verspreid over een relatief groot gebied. Deze ontwikkelingen staan letterlijk en figuurlijk met elkaar in verbinding. Het terugbrengen van het winkelareaal, het bouwen van woningen in het centrum, de toekomst van St. Lucas locatie en de ambitie van de Langestraat als centraal kernwinkelgebied hangen allemaal met elkaar samen. Ook kan de wijze waarop invulling zal worden gegeven aan de ontwikkellocatie Liefkenshoek niet los worden gezien van de planontwikkeling rondom het nieuwe gemeentehuis. De groei van Blauwestad betekent ook dat het centrum van Oldambt intensiever door de inwoners van Blauwestad wordt gebruikt.



Langestraat functioneert als de centrale as van het kernwinkelgebied



Aantal verkooppunten per groep in verschillende centrumgebieden in Oost-Groningen



Leegstand op meerdere locaties, panden in slechte conditie

Om meer grip te krijgen op de complexe opgave voor het centrum is een aantal malen gesproken met het Omgevingskwaliteitsteam van het Nationaal Programma Groningen (NPG). Dit is een onafhankelijke groep van inhoudelijk deskundigen die vanuit het NPG beschikbaar is voor advisering over complexe ruimtelijke vraagstukken. Het Omgevingskwaliteitsteam stelt vast dat het centrum van Winschoten omvangrijk is met een van oudsher kenmerkende structuur die zich niet meer verhoudt met het huidige gebruik. Hoe om te gaan met de leegstand is een belangrijke vraag. Zij zien een drietal opgaven: het centrum moet compacter en daardoor sterker worden; er zijn meer functies (naast winkelen meer wonen, kleine bedrijven en ambachten, stedelijke voorzieningen) om het centrum divers en levendiger te maken; en het centrum mag meer circulair. Zij bepleiten om beschikbare ruimte niet direct

aan economische activiteiten te geven, maar de kansen te benutten door beter in te spelen om het veranderen van het klimaat (meer en hevige neerslag, langere perioden van meer warmte), daarmee ook het verhogen van de verblijfskwaliteit en een zekere flexibiliteit te behouden om in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Ingrepen in de hoofdstructuur zijn niet aan de orde. Wel het versterken en intensiveren van de samenhang. Niet alleen binnen het centrum maar ook met de omliggende regio en in het bijzonder Blauwestad. Ook wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor de relatie Langestraat – De Klinker noordzijde en het station aan de zuidzijde.

2.4. Voorwaarden voor een aantrekkelijk centrum: een gezond winkelgebied

Recent is in samenspraak met de ondernemers in het centrum de Detailhandelsvisie geactualiseerd en is de situatie van de detailhandel nader geanalyseerd. In algemene zin zien we dat de positie van 'koopstad Winschoten' al jaren onder druk staat door enerzijds bevolkingsdaling en anderzijds veranderend koopgedrag. Weliswaar groeit de bevolking de afgelopen jaren met name door nieuwe vestigers (Blauwestad), er is nog steeds sprake van natuurlijke bevolkingsdaling. Ook het veranderend koopgedrag van consumenten maakt dat de bestedingen teruglopen en daardoor ook het winkelaanbod in Winschoten. De opkomst van het online winkelen in plaats van het 'recreatieve shoppen' (met name in mode) wordt in Winschoten met zijn grote aantal recreatieve winkels hard gevoeld.

Gevolg hiervan zijn afnemende passantenaantallen, afnemende omzet voor ondernemers en groeiende leegstand. Ook zien we panden in slechte conditie en open gaten in straatwanden. Deze situatie is eerder al onderkend en vanuit de detailhandelvisies 2012 en, meer recent, 2021, worden passende acties geformuleerd. Denk hierbij aan het concentreren van winkels in een compact winkelgebied met aantrekkelijk aanbod en goede ruimtelijke structuur en een kwalitatief passende uitstraling. Deze investeringen in de openbare ruimte zijn zichtbaar en tegelijkertijd vragen verschillende delen van het centrum nog zeker de aandacht.

Ingezoomd: Langestraat

De Langestraat, ooit tezamen met de Torenstraat de langste aaneengesloten winkelstraat van Nederland, is de belangrijkste winkelstraat van Winschoten en de centrale as van het kernwinkelgebied. De Langestraat functioneert op sommige plekken redelijk tot goed, met name het zuidelijk deel en het middengedeelte. Andere delen hebben het lastiger, met name de Langestraat-Noord.

Het problematisch functioneren van de Langestraat-Noord heeft verschillende oorzaken:

- In de Langestraat-Noord zijn geen trekkers. Hierdoor worden consumenten vanuit het zuiden niet voldoende verleid door te lopen
- Bij de Langestraat-Noord is zeer weinig parkeerruimte beschikbaar. Er is daardoor geen goed bronpunt, waardoor er geen automatische passantenstroom is.
- De weinig aantrekkelijke architectuur en gevels en de

leegstand zijn zowel oorzaak van het slecht functioneren van het winkelgebied als gevolg daarvan. Het helpt niet dat een brand enkele jaren geleden een gat in het winkellint heeft geslagen.

- Rond de Vituskerk zit een 'knik' in de Langestraat, daardoor kan de consument niet verder de straat in kijken. Daarmee ontbreken goede zichtlijnen.
- De leegstaande panden hebben een grote maatvoering die in deze tijd niet meer goed ingevuld kan worden met nieuwe winkels.

De locatie De Klinker/Jumbo/Aldi kan een belangrijke bijdrage leveren aan het functioneren van de 'Langestraat-Noord'. Deze supermarkten zijn belangrijke trekkers met een parkeerterrein (dat kan functioneren als bronpunt). Dit komt in de praktijk alleen niet goed van de grond:

- De Langestraat is vanaf de ingang van de supermarkten niet zichtbaar. De Jumbo is niet goed te zien vanaf de aanrijroute naar het centrum (de Meester. D.U. Stikkerlaan) doordat de supermarkt 'met de rug' naar het centrum en de Aldi gekeerd is."
- Het parkeerterrein is verborgen achter de supermarkten. Bezoekers van de supermarkten worden daardoor niet verleid de Langestraat in te lopen.
- Meester D.U. Stikkerlaan en het Oldambtplein vormen een barrière tussen de Langestraat en de supermarkten.



Straatbeeld Langestraat-Noord



De Jumbo en Aldi zijn met de achterkant gericht naar de Langestraat, wat een goede uitwisseling bemoeilijkt

Kans: Langestraat-Noord en de St. Lucas locatie als bronpunt
De Langestraat-Noord ligt op een interessante locatie en dit biedt perspectief. Met name de nabijheid van het oude St. Lucas-ziekenhuis, inmiddels in bezit van de gemeente Oldambt, biedt kansen.

De St. Lucas locatie voldoet namelijk aan alle eisen die gelden voor een potentieel bronpunt:

1. De locatie ligt bijna tegen de Langestraat aan en kan met een doorbraak op de juiste plek en goede ontwikkeling van de tussenruimte aantrekkelijk met de Langestraat verbonden worden.
2. De locatie is voor de autobezoeker vanaf de noordzijde van Winschoten zeer goed te bereiken doordat het grenst aan de Meester D.U. Stikkerlaan. Dat is de belangrijkste aanrijroute vanaf de A7.
3. De locatie biedt de mogelijkheid om voldoende parkeervolume te creëren.
4. De locatie biedt ruimte om een aantal belangrijke trekkers te huisvesten.

De St. Lucas locatie kan potentieel een enorme impuls geven aan de Langestraat-Noord en de rest van het centrum. Daarvoor is een goede stedenbouwkundige opbouw nodig. Dat wil zeggen: een goede aansluiting van de St. Lucas locatie op de Langestraat. Ook is een passend programma nodig met de juiste mix van retail (trekkers en ondersteunende winkels), horeca en terrassen en wonen.

De impact die ontwikkeling 'bronpunt Lucas' heeft, wordt niet of in beperkte mate gevonden bij een invulling door middel van een volledig woningbouwprogramma (grondgebonden woningen) of een park of parkachtig gebied. Weliswaar zorgen woningen voor extra consumenten in de nabijheid van het centrum en Langestraat-Noord. De omvang en het omzetspotentieel staat in geen verhouding tot de impact van een programma met (supermarkt)trekkers en parkeren. Er ligt potentieel een grote kans om een kwaliteitsimpuls aan dit gebied te geven door het water via het trace van het oude Omsnijdingskanaal terug te brengen. Dat kan bijdragen om het woonklimaat sterk te verbeteren evenals de verblijfskwaliteit.



Vastgoed herbestemmen voor wonen



Levendigheid, intensiever gebruik van de openbare ruimte



Gevarieerd aanbod van stijlen en afmetingen



Grote transformatielocatie St. Lucas locatie

2.5. Kansen voor (meer) woningbouw in het centrum

In het centrum is voldoende fysieke ruimte beschikbaar om wonen te kunnen intensiveren. Zo is er veel leegstand in het centrum van Winschoten. Ook zijn er diverse locaties (al dan niet in bezit van gemeente), waar ruimte ontstaat voor woningbouw. Daarnaast is er steeds meer belangstelling voor wonen boven winkels in het centrum. Als we vastgoed herbestemmen voor wonen, kan dit bijdragen aan deze opgave. Daarnaast ontstaat er ook ruimte op de locatie gemeentehuis en de St. Lucas locatie. Het is belangrijk dat we de kansen voor woningen in het centrum benutten in lijn met de Woonvisie van de gemeente en plannen voor andere plekken binnen de gemeente. De kansen in het centrum zijn interessant nu de woningmarkt aantrekt. Nieuwe woningen kunnen waarde creëren en het centrum sterker maken. Zo levert het een bijdrage aan het behoud van voorzieningen in het centrum en zorgt het voor levendigheid, doordat de

openbare ruimte intensiever wordt gebruikt. De verwachte toename van bestedingen van direct omwonenden is ook goed voor de lokale economie. Verder nemen de sociale controle en het gevoel van veiligheid toe als een winkelstraat na sluitingstijd niet is uitgestorven.

Het is belangrijk om te kijken welke woningen zorgen voor de grootste meerwaarde. We zien dat de kwaliteit van woningen en woonomgeving van essentieel belang is. Dat geldt te meer nu er in Winschoten veel kwetsbare woningen staan (2022, Woningmarktonderzoek). Van het totaal aantal woningen in Winschoten is de helft aan te merken als lager dan gemiddelde kwaliteit. Woningen die worden toegevoegd aan het centrum moeten daarom van hoogwaardig niveau zijn. Een gevarieerd aanbod van stijlen en afmetingen is eveneens waardevol.

Naast kwalitatief goede woningen, denken we ook dat een goede mix van doelgroepen en een divers aanbod van woningen een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming in het centrum. Ook vergroten ze de leefbaarheid. Hierbij valt te denken aan:

- Gezinnen: moderne stadswoningen met veilige binnenruimten.
- Vitale senioren en jonge alleenstaanden: levensloopbestendige koopwoningen of appartementen.
- Jonge stellen: passende moderne stadswoningen.
- Meer vermogenden: nu landelijk wonen maar straks kwalitatief hoogwaardige koopappartementen dichtbij voorzieningen.
- Kleine ondernemers: woningen met werkplaats en/of winkelruimte of extra werkruimte.

In aanvulling op bovenstaand aanbod, kunnen we ook met nieuwe woonconcepten werken. Actuele ontwikkelingen in de woningmarkt bieden hier ruimte voor:

- (Beperkt aantal) volledig gemeubileerde short-stay woningen.
- Woningen met bed&breakfast.
- Thuiswerkwoonings met gemeenschappelijk kantoor of werkruimte.
- Wonen rondom een stadstuin.

Verder onderzoek is nodig om te beoordelen welke (combinatie van) mogelijkheden het meest kansrijk is. Met een divers aanbod van nieuwe, kwalitatief hoogstaande woningen en woonconcepten kan wonen in het centrum voor iedereen wat wils bieden. Hier profiteert uiteindelijk de

hele gemeente van en zal het centrum aantrekkelijker maken om in te wonen, te winkelen, uit te gaan en te werken.

2.6. Kansen voor meer stedelijke voorzieningen in het centrum

Werken aan de benoemde opgave betekent naast versterken van de positie van de detailhandel en het intensiveren van wonen in het centrum ook werken aan verbreding van het voorzieningenpakket in het centrum. Vanuit het participatieproces wordt hier veel aandacht voor gevraagd en zijn er suggesties gedaan. Hierbij valt te denken aan:

- Culturele voorzieningen zoals een museum om de rijke gelaagde historie van deze stad en streek veel expliciter te maken.
- Ook wordt aandacht gevraagd voor meer ontmoetingsruimten voor jongeren en ouderen. Uit het gesprek met jongeren kwam naar voren dat voor hen eigenlijk geen adequate voorzieningen zijn. Zij voelen zich daardoor snel aangetrokken tot de stad Groningen. Mogelijk kan het jongerencentrum 't Spoor hierin voorzien, als deze naar het centrum verplaatst.
- Horeca en leisurevoorzieningen: er wordt aandacht gevraagd voor meer ruimte voor meer en andere horeca en leisure zoals een bioscoop.
- Sportvoorzieningen: er is al geruime tijd aandacht voor een concentratie van sportvoorzieningen in de vorm van een omnisportcentrum. Ook daarvoor is ruimte in het centrum of aan de rand daarvan.

2.7. Resultaten participatie

In een aantal stappen (ophalen, verkennen van voorstellen, bespreken van oplossingen) is op verschillende manieren (digitaal, gesprekken, werkgroepen) en met uiteenlopende doelgroepen over het centrum gesproken. De resultaten zijn telkenmale in het ontwerpproces meegenomen. In een separate rapportage is verslag gedaan van dit proces. De resultaten zijn gebundeld en samengevat in naastgelegen schema.



Wonen rondom een stadstuin



Divers aanbod van verschillende woningtypes

Sfeer en uitstraling verbeteren

- Verblijfsplekken creëren.
- Openbare ruimte verbeteren.
- Achterkanten en dichte gevels verlevendigen.
- Transformatie winkels/opslag tot horeca, diensten, et cetera.
- St. Lucas locatie en Blauw-locatie aanpakken.
- Verblijfskwaliteit driften verhogen.
- Panden met 'voeten op de grond' zetten.

Servicegraad in centrum verhogen

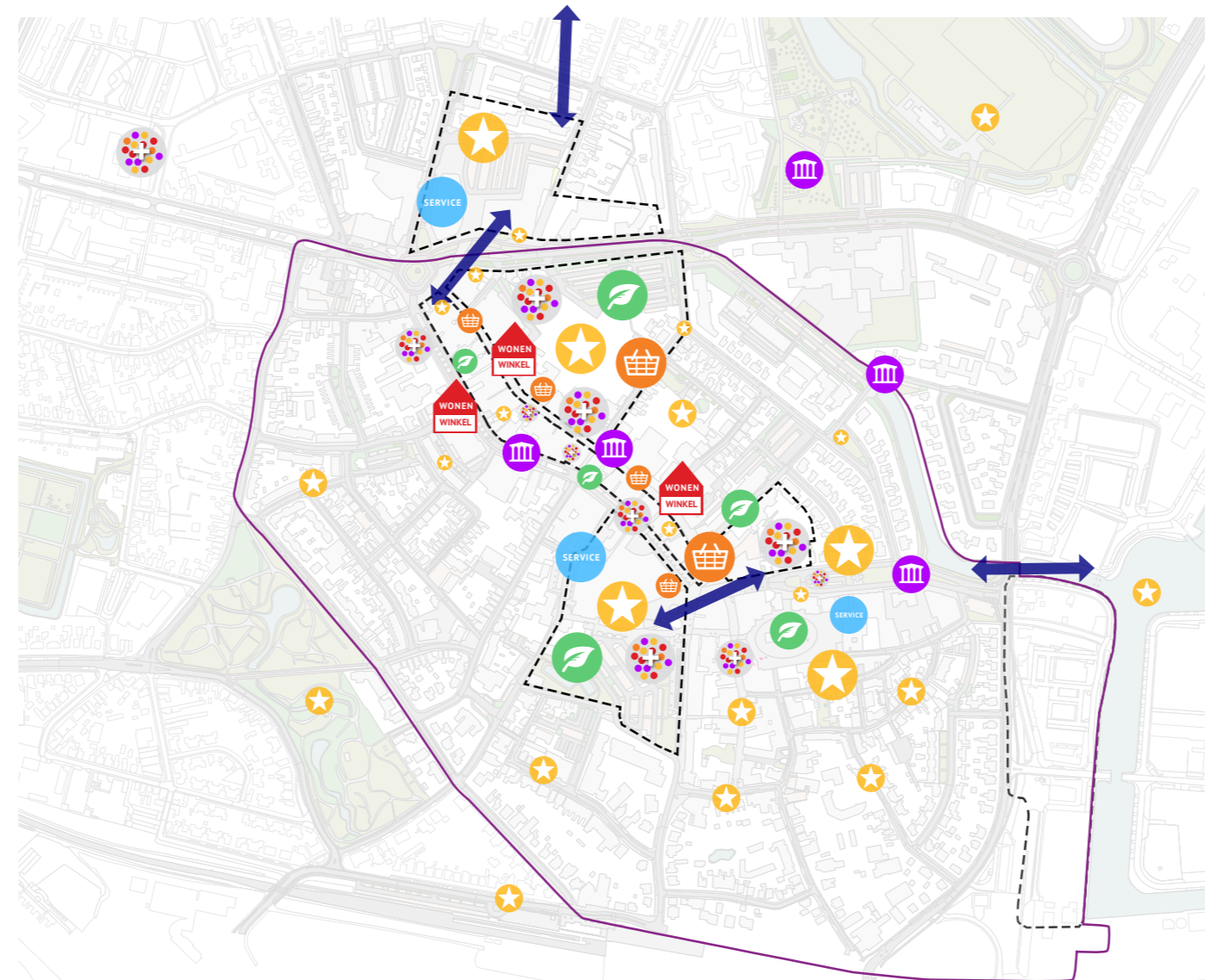
- Openbaar toilet, fietsenstalling en oplaadplek.
- Voldoende en toegankelijke parkeervoorzieningen

Compact kernwinkelgebied

- Winkels verplaatsen richting Langestraat.
- Winkels verkleinen.
- Leegstand aanpakken.

Voortbouwen op rijke historie

- Joodse geschiedenis.
- Rosarium.
- Textiel-, zaden- en handelsvestigingstad.
- Renteniërsstad.
- Arbeidersstad.
- Winkel- en waterstad.



Transformatie winkel/opslag tot woningen en grote winkels tot kleinere winkels

- Wonen boven winkels stimuleren.

Samenhang tussen onderdelen verbeteren

- Bronpunten verbeteren en toevoegen.
- Diverse rondjes door centrum.
- Fiets- en voetgangersroute verbeteren.
- Rozenroute maken.
- Verbinding met Blauwestad verbeteren (fiets, water).

Programma toevoegen

- Winkelaanbod vergroten.
- (Dag-) horeca toevoegen.
- Wonen.
- Historisch stadsmuseum.
- Evenementen koesteren en uitbreiden.
- Omnisportpark (onderwijs en sport) nabij centrum.

Centrum klimaatadaptief maken

- Centrum vergroenen.
- Straten vergroenen.
- Stadstuinen toevoegen.
- Aansluiting Stadspark verbeteren.
- Water toevoegen.



Kernpunten uit het participatieproces

3. De ambitie in een notendop: onderscheidend, compact, verbonden, levendig, klimaatadaptief en circulair

3.1. Ambities

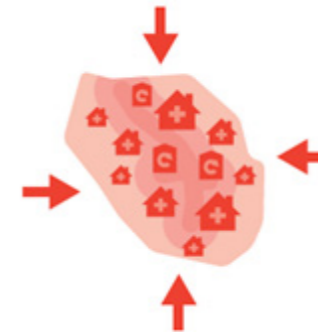
Zoals eerder benoemd is de ambitie om, voortbouwend op de rijke historie, een aantrekkelijk, dynamisch, duurzaam en toekomstbestendig centrum te realiseren met een stevige regionale functie als tweede koopstad in de provincie waarin de essentiële centrumfuncties als detailhandel, wonen, werken en stedelijke voorzieningen samengaan met een ruimtelijke structuur en inrichting die tot verblijven en ontmoeten uitnodigen.

Om deze ambitie hanteerbaar en uitvoerbaar te maken, werken we deze uit in een aantal meer concrete ambities dat voortkomt uit de uitgevoerde analyses en de gesprekken in het participatieproces:



Onderscheidend, met oog voor geschiedenis en toekomst

Winschoten heeft potenties. De historie van Winschoten onderscheidt Winschoten van andere plaatsen. Deze historie (vestingstad, water, Joodse geschiedenis, graanrepubliek, langste winkelstraat, molens, rozen, et cetera.) kan benut worden voor het verder ontwikkelen van het centrum. Het is niet van belang noodzakelijkerwijs iets nieuws te verzinnen maar vooral nieuw perspectief te maken door voort te bouwen op de kracht van Winschoten.



Compact winkelcentrum

De tijden zijn veranderd en het draagvlak voor met name het omvangrijke winkelcentrum is afgenomen. De ambitie is om het centrum sterk te maken door het compacter te maken en aan te laten sluiten bij de draagkracht en koopkracht van de samenleving in de regio. We willen het winkelgebied dus verkleinen en de winkels dicht bij elkaar brengen. Bij dit proces voegen we nadrukkelijk wonen als functie toe, mogelijk met andere functies en voorzieningen.



Verbonden

Het centrum is afhankelijk van de regio waarin het zich bevindt. Daarmee is de verbinding met de regio van groot belang. Dat geldt voor de omliggende kernen waaronder de nu sterk groeiende Blauwestad. Ook de aantrekkelijkheid voor bezoekers uit bijvoorbeeld Duitsland is belangrijk. Dat vraagt om directe en logische verbindingen, een logische oriëntatie en een goede vindbaarheid van voldoende parkeervoorzieningen. We willen laagdrempelig en gastvrij zijn. Ook in het centrum zelf is aandacht nodig voor verbinding tussen de belangrijke bronpunten zuidpool en noordpool, mede door de langgerektheid en karakteristieke parallelle structuur.



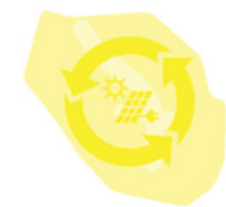
Levendig en uitnodigend

Actuele ontwikkelingen zorgen voor meer ruimte voor diverse functies. Een mix van winkels, horeca, wonen, werken en culturele en sportvoorzieningen, zeker met prettige verblijfsplekken, zorgt meer dynamiek en levendigheid. Inzetten op versterking van de ontmoetingsfunctie draagt bij aan het verbeteren van het sociale klimaat en onderlinge verbondenheid van mensen.



Klimaatadaptief

Het veranderende klimaat heeft effect op de wijze waarop we de stad en de openbare ruimte beleven. Denk bijvoorbeeld aan effecten als hittestress op warme dagen en wateroverlast. Voldoende schaduw en groen is van groot belang, net als waterberging en watergangen. Dit draagt belangrijk bij aan de verblijfskwaliteit van het centrum.



Circulair en toekomstbestendig

Zoals met alles moeten we zuinig zijn op wat we hebben en zoveel mogelijk opnieuw benutten wat van functie verandert. Hergebruik van bestaande gebouwen is nadrukkelijk aan de orde, evenals de verduurzaming van gebouwen die we gebruiken. Daar ligt zeker een grote opgave in Winschoten in en rondom het centrum. Bevorderen van ambachtelijke bedrijvigheid draagt ook bij aan bewuster gebruik en hergebruik van producten en materialen. Toekomstbestendig is ook flexibiliteit inbouwen: ruimte houden om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen, multifunctioneel gebruik mogelijk maken.



3.2. Onderscheidend, met oog voor geschiedenis en toekomst

Winschoten was vroeger, ongeveer in de eerste helft van de vorige eeuw, een stad waar het aangenaam vertoeven was. De rijke geschiedenis was voelbaar en zichtbaar, door de Langestraat met zijn historische panden werd druk geflaneerd, met het Stadspark, het Rosarium, het Marktpllein en stadstuinen waren er aangename groene verblijfsplekken en tot op de dag van vandaag leeft de stad op bij evenementen.

Delen van de rijke historie zijn helaas vrijwel verdwenen uit het straatbeeld. De structuur van de oude vestingstad, de waterlopen door de stad en de Joodse geschiedenis zijn nu alleen te vinden aan de hand van kaarten, tekeningen en foto's. Een aantal bijzondere panden is gesloopt en er zijn diverse gaten in de eerder gesloten straatwanden gevallen. Daarmee is niet alleen fysiek historisch materiaal verloren, maar is ook het typische karakter van de stad onder druk

komen te staan. We willen het historische karakter van Winschoten herstellen en daarmee de verblijfskwaliteit verhogen. Dat kunnen we op verschillende manieren doen. In algemene zin gaat het om het sluiten van straatwanden, het herbestemmen van historische panden, het programmatisch vullen van leegstaande panden en het terugbrengen van water en groen.

Meer precies denken we aan de volgende ingrepen:

- We herstellen de voormalige waterloop vanaf de haven richting de Venne tot aan het nieuwe gemeentehuis.
- We onderzoeken of de tweede historisch belangrijke waterloop, het Verbindingskanaal, in ere kan worden hersteld. Daarmee zou het water tot aan de St. Lucas locatie en de Blaauw-locatie kunnen komen.
- We onderzoeken of het onderbrengen van een historisch museum in een deel van de oudste gebouwen van het St. Lucas mogelijk is.
- We kunnen het Stadspark met het Rosarium verbinden

met het centrum door de tuin van het St. Lucas-ziekenhuis, in oude glorie te herstellen.

- We kunnen het gebied ten zuidwesten van de Venne steviger betrekken en de sporen van de Joodse geschiedenis in beeld brengen, met aandacht voor de herinrichting en opwaardering van de verblijfskwaliteit van de driften (de smalle stegen) in Winschoten, van oudsher bijzondere verbindingen tussen Langestraat en Venne.
- Met de herinrichting van de St. Lucas locatie kunnen we nieuwe driften ten noordoosten van de Langestraat vormen die nieuwe winkelrondjes en verblijfsplekken opleveren.

De historische kwaliteiten van Winschoten blijken zo bij uitstek geschikt om de transformatie van het centrum op een eigentijdse manier gestalte te geven.



Rosarium



Marktpllein



Doctor D. Bosstraat 16



Burgemeester Schönfeldplein - voormalig Hotel der Nederlanden



Zomerfestival Winschoten



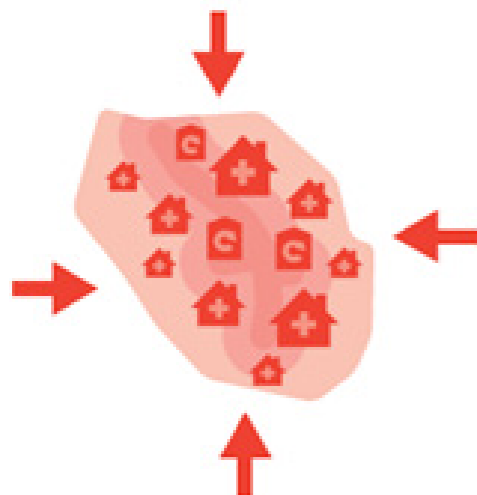
Stadspark



Stadhuis Winschoten



De gereformeerde kerk de Venne



3.3. Compact centrum

We willen een compact, gevuld en levendig centrum, waarin mensen wonen, winkelen en ontspannen. Dat kunnen we realiseren door een concentratie van winkelfuncties in het centrumgebied (noordelijk deel Torenstraat, 't Rond en Langestraat) in combinatie met het opwaarderen van bestaande openbare ruimtes en het toevoegen van nieuwe verblijfsplekken.

Speciale aandacht is er voor de verbindingen tussen de verschillende gebieden in en rond het centrum. Zo worden de nu vaak onduidelijke entrees tot het winkelgebied aangepakt en omgevormd tot heldere en uitnodigende aankomstplekken. Bij bestaande straten en driften wordt onderzocht hoe de verblijfskwaliteit kan worden verbeterd, verkeersstromen goed functioneren, maar niet sfeerbepalend zijn en waar concentratie van dag- en nachthoreca kan helpen de bezoeker langer in Winschoten te houden.

Het doortrekken van het water tot in het centrum levert mogelijk een haventje aan Burgemeester Schönfeldplein en een vaarverbinding met Blauwestad op. Ook de fietsverbindingen naar en door het centrumgebied worden verbeterd en uitgebreid. De inzet om tot een levendig en compact centrum te komen zal dus decentraal van karakter zijn. Op verschillende plaatsen in het centrum vinden ingrepen plaats die helpen om straatwanden te sluiten, gevels op straatniveau en bovengelegen verdiepingen levendiger te krijgen, interessant programma toe te voegen, te vergroenen en het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van Winschoten zichtbaar en voelbaar te maken.



Langestraat | oplossen leegstand en wonen boven winkels



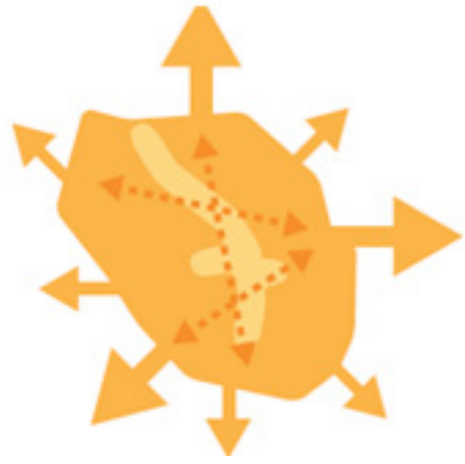
straat vergroenen

panden met de voeten op de grond

grote winkels verplaatsen, ruimte voor kleine winkels

ruimtelijke kwaliteit verbeteren

luifels verwijderen



3.4. Verbonden

Een aantrekkelijk centrum van Winschoten is niet alleen voor de inwoners van de stad van belang, maar dient ook als regionaal voorzieningencentrum en wordt veel door Duitsers bezocht. De ontwikkeling van Blauwestad is daarin een belangrijke kans. Om de regionale functie te behouden verdienen de verkeersroutes tussen het deel van Winschoten boven en onder de A7 aandacht. De langzaamverkeersroute is met de bouw van de Pieter Smitbrug over het Winschoterdiep en de snelweg al beduidend verbeterd. Recent is een fietsroute door het stadspark gerealiseerd die het centrum en de Pieter Smitbrug met elkaar verbindt.

Daarnaast kunnen we het water richting het centrum doortrekken en zo een nieuwe vaarverbinding maken die eindigt bij een aanlegplek in het centrum. Het autoverkeer vanuit de regio en Duitsland komt nu uit op functionele parkeerterreinen rondom het centrum, die nog geen uitnodigende uitstraling en een blik op een levendig centrum bieden.

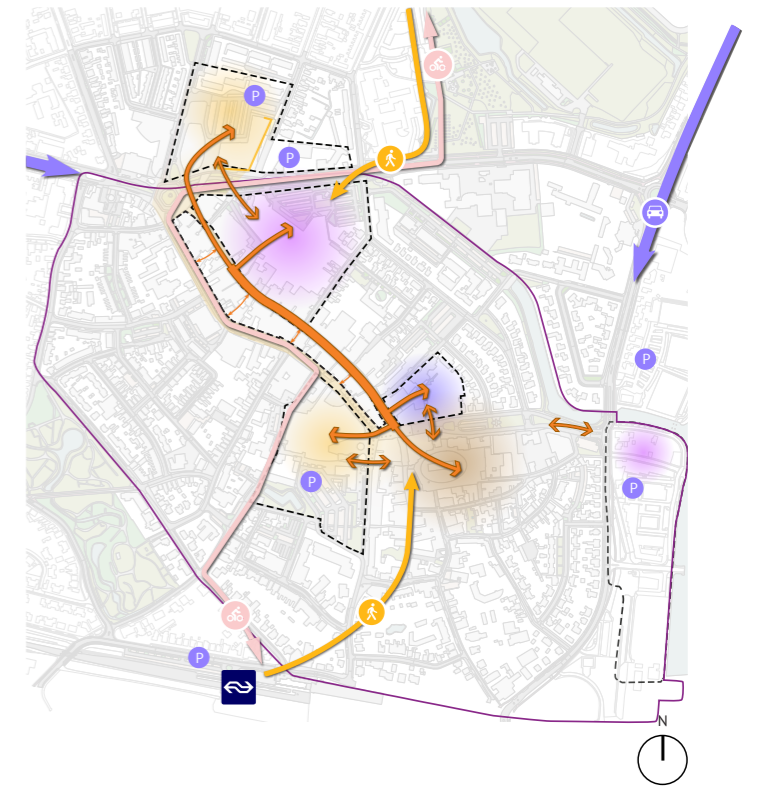
Met een eerste focus op de Langestraat als ruggengraat van het centrum en de aansluiting hiervan op de bronpunten kan de gemeente stapsgewijs werken aan een breder levendig centrum waarbij met oude en nieuwe driften verbindingen richting de Venne en de St. Lucas locatie worden gelegd. In de driften liggen kansen om nieuwe woningen boven winkels in de Langestraat te ontsluiten en kleine horeca- of winkelprogramma's te laten landen. Daarmee ontstaan nieuwe te wandelen 'rondjes' door het centrum, veranderen gesloten zijgevels en achterkanten in levendige gevels.



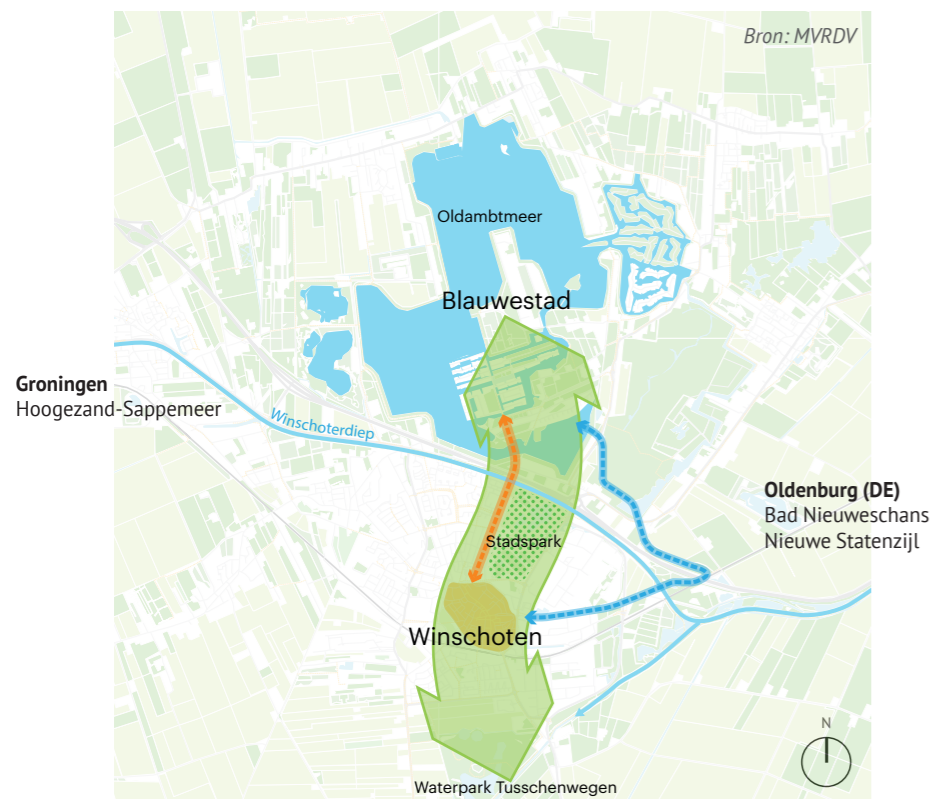
Een greep uit de bestaande driften in Winschoten



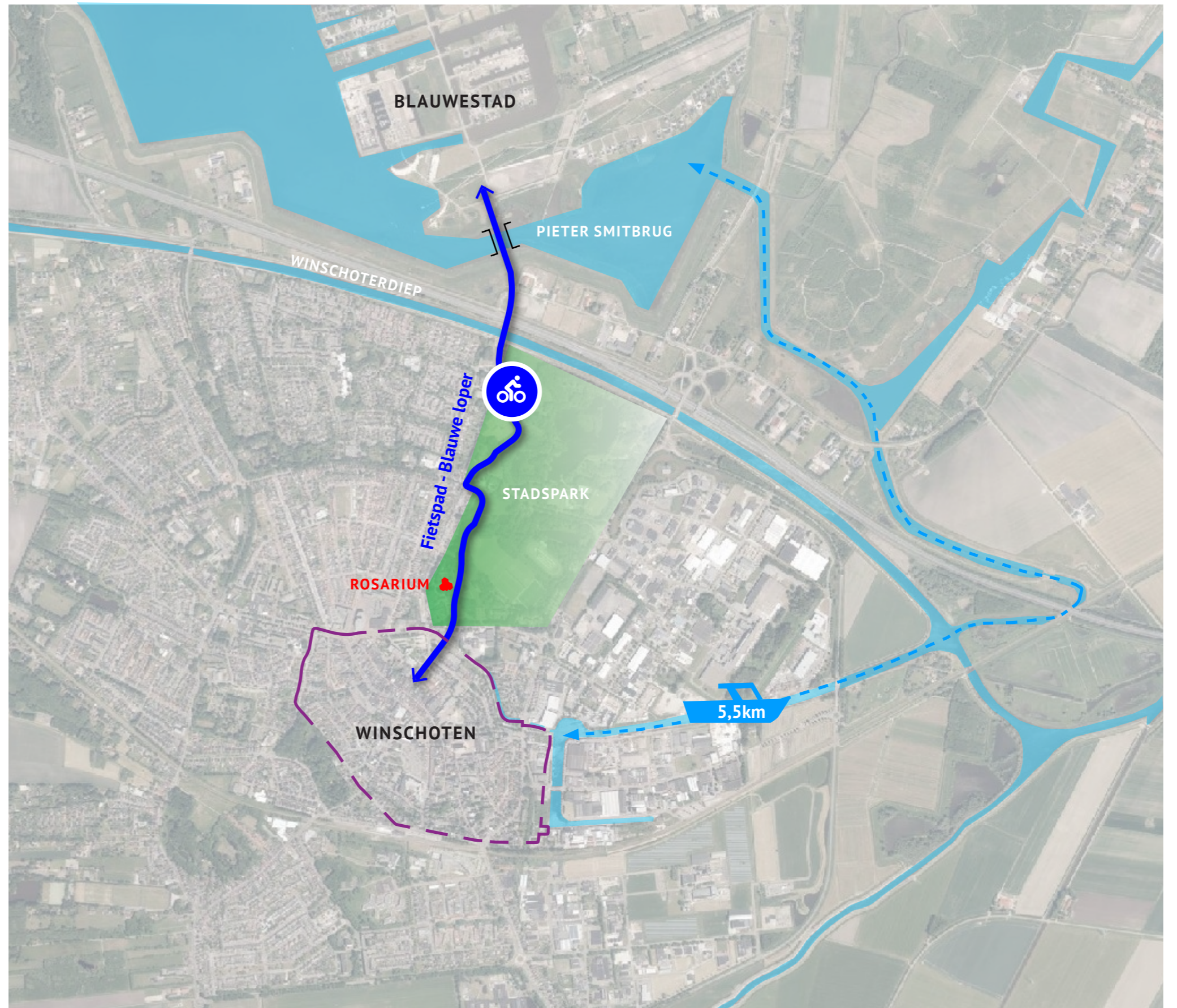
Referenties aangename levendige groene stegen



Verkeersroutes



Winschoten en Blauwestad



Nieuwe fietsverbinding tussen Winschoten en Blauwestad



3.5. Levendig en uitnodigend

Voor een levendig centrum is een breed winkelassortiment niet voldoende. We hebben plekken in de openbare ruimte nodig waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, aangenaam kunnen verblijven, aan een evenement kunnen deelnemen en cultuur kunnen opsnuiven. Daarbij is belangrijk dat we bepaalde gebieden, straten en pleinen gebruiken voor een bepaald programma: wanneer alles overal een beetje is heeft dat minder impact.

Daarom richten we de pijlen in eerste instantie op de Langestraat en omgeving. We willen de gevelwanden aansluiten, het vastgoed vullen met winkels met daarboven woningen, gedateerde architectuur vervangen door kwalitatief hoogwaardige, luifels verwijderen zodat de panden weer 'met de voeten op de grond' staan en een aantal panden dat een winkelfunctie is verloren, transformeren tot stedelijke wooncomplexen. Delen van het centrum waar het winkelen als hoofdfunctie is verdwenen, krijgen met woonfuncties een nieuwe kwaliteit.

Vanuit het compacte centrum bouwen we verder aan een levendige en uitnodigend centrum. Zo maken we nieuwe groene verblijfsplekken, verbinden we de parken en het Rosarium met vergroende langzaamverkeersroutes en creëren we meer aangename verblijfsplekken in het centrum met ruimte voor daghoreca. Dit moet bijdragen aan de ontmoeting tussen mensen, met bijzondere aandacht voor jongeren en ouderen, en daarmee aan een versterking van het sociale klimaat.



Langestraat - levendig centrum



Winkelstraat met woonfuncties



De identiteit Rozenstad zichtbaar maken in de entree wegen | Meester D.U. Stikkerlaan



Burgemeester Schönfeldplein bestaande toestand en impressie Burgemeester Schönfeldplein gelegen aan de haven met boulevard



3.6. Klimaatadaptief

Met klimaatadaptatie verminderen we de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. In de gebouwde omgeving liggen volop kansen om klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Zo kunnen we door toepassing van waterelementen (groene greppel in stedelijk gebied) en het verwijderen van verharding de wateroverlast beperken en droogte en hitte in de stad voorkomen. Groene daken en groene gevels hebben vergelijkbare positieve effecten en ook de toepassing van halfverharding draagt bij aan het beperken van de hittestress in de stad.

Rondom het centrumgebied ligt een aantal mooie parken en het buitengebied is over het algemeen dichtbij. In het centrum is groen beperkt aanwezig, de openbare ruimte is

veelal verhard. Daarnaast ontbreken goede verbindingen tussen het groen in de stad of zijn deze slecht vindbaar. De ambitie om Winschoten te vergroenen komt tot uiting in het verbeteren van de verbindingen tussen de parken, het centrum en het buitengebied. Maar ook in het vergroenen van straten en pleinen, het herintroduceren van water op een aantal plekken en het (al dan niet tijdelijk) laten groeien van stadstuinen en educatieve moestuinen als ontmoetingsplek voor de bewoners in het centrum op lege plekken.

Met groen kan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte verbeterd worden. Hierbij denken we aan toevoeging van bomen in het centrum, het vergroenen van gevels, bijvoorbeeld in de driften, en de introductie van een

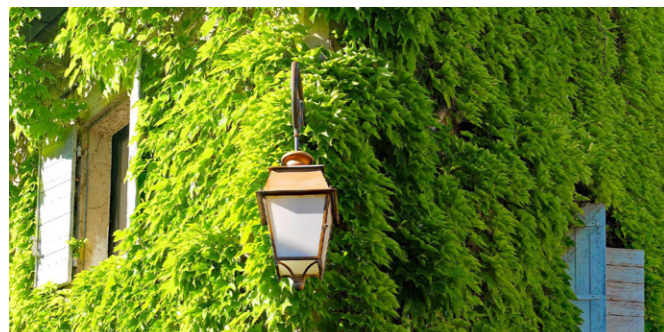
Winschoter rozenroute. Met de gebouwde waterelementen in het hart van een deel van de Venne is al een begin gemaakt met het terugbrengen van water in het centrum. Deze waterelementen zouden op termijn nog kunnen worden verlengd over de Venne. Het doortrekken van het water richting centrum uitmondend in een kleine haven zou niet alleen een verandering van het beeld opleveren, maar zou ook de waterbuffercapaciteit fors vergroten.



Natuurlijke waterelementen



Groene daken



Groene gevels



- Rondom het centrum liggen een aantal mooie parken en het buitengebied is in het algemeen dichtbij
- In het centrum is groen en water beperkt aanwezig, openbare ruimte is veelal verhard
- Goede verbindingen tussen groenelementen ontbreken

Kansen toevoegen groen & water



- Verbeteren verbindingen naar parken en groen buitengebied
- Toevoegen groen en water in het centrum, op alle schaalniveaus: straten, parken, privé tuinen en gebouwen
- Historische waterstructuren gebruiken als kans om water opnieuw te introduceren in het centrum



Vergroenen van straten



Educatieve moestuinen als ontmoetingsplek voor de bewoners in het centrum op lege plekken



Entrees van de stad voorzien van rozen



3.7. Circulair en toekomstbestendig

Historische panden zijn vaak van belang in het collectief geheugen van de stad. Daarnaast zijn zij met relatief hoge ruimtes goed te transformeren naar verschillende functies. Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen is door de grote benodigde hoeveelheid energie bij nieuwbouw veelal duurzamer dan sloop en nieuwbouw, al wordt die nieuwbouw nog zo goed geïsoleerd. Intensief onderzoek naar hergebruikmogelijkheden van de historische panden in Winschoten is dus op z'n plaats.

Zo is voor de vrijgekomen gebouwen op de St. Lucas locatie een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar hergebruik ten behoeve van een nieuw programma. Er is gekeken naar de bouwtechnische staat van de gebouwen, de ruimtelijke

mogelijkheden om er een nieuw programma in onder te brengen, de architectonische kwaliteit van de gebouwen en tenslotte naar de financiële consequenties. Uit dit onderzoek is onder andere naar voren gekomen dat de meer recente bouwdelen weliswaar bouwtechnisch in goede staat zijn, maar slechts met een ingrijpende verbouwing geschikt zijn voor nieuwe programma's. De oudste bouwdelen lenen zich daartoe beter, alhoewel de bouwtechnische staat van die bouwdelen relatief slecht is. Het advies is om de hergebruikopties van de oudste delen nader te onderzoeken. Ook de kelder en fundering van de recentere bouwdelen kunnen in een circulair ontwerp- en bouwproces opnieuw benut worden.

Met onze aanpak maken we de stad toekomstbestendig.

Dit doen we onder meer door ons niet te focussen op één locatie, maar te werken met een serie aandachtspunten en locaties waarop deze kunnen landen. We richten ons op het complexe netwerk in het centrum, het maken van bijzondere verblijfsplekken, het dichten van gaten en het verstevigen van de verbindingen tussen de verschillende elementen die samen een werkend centrum maken.















Herbestemming oudste delen St. Lucas locatie - mogelijk tot museum of woonfunctie



Overzicht locatie St. Lucas-ziekenhuis

legenda:

-  plangebied
-  ontwikkelingsgebieden
-  winkelzone
-  winkelkern
-  cultuur/ontspanning
-  museum
-  verblijven & ontmoeten
-  bouw gemeentehuis
-  wonen en retail
-  winkels en wonen
-  horeca en wonen
-  versterken woonklimaat
-  ontwikkelingsgebied wonen
-  ontwikkelingsgebied uitwerking
-  parkeren
-  toiletten
-  fietsenstalling
-  sloop
-  haventje
-  vergroenen
-  groene verbinding Stadspark-Centrum
-  driften (stegen)
-  introductie water
-  versterken waterelementen



In deze kaart zijn alle ambities voor het centrum Oldambt in kaart gebracht. De ambities zullen gefaseerd in tijd gerealiseerd worden.

4. Van ambitie naar realiseren

Wat gaan we dan precies doen? Het centrum van Oldambt is door zijn omvang en zijn veelheid aan opgaven een kwetsbaar systeem. Dat vraagt om een zorgvuldige en precieze aanpak. Het gaat daarbij om een aantal hoofdelementen met daarbij verschillende ingrepen die kleiner van aard en omvang zijn maar met elkaar wel veel betekenis en effect kunnen hebben. Op basis van de genoemde ambities, de uitgevoerde analyses en de vele gesprekken met een brede groep betrokkenen is een reeks van voorstellen opgesteld. De hoofdlijn bestaat uit een compact kernwinkelgebied, versterking van de Noordpool, versterking van de Zuidpool, toevoegen van woningbouw en een reeks van concrete verbetermaatregelen.

4.1. Een compact kernwinkelgebied

De recent vastgestelde Detailhandelsvisie zet door op het compacter maken van het kernwinkelgebied door het zoveel mogelijk concentreren in het noordelijk deel van de Torenstraat, 't Rond en de Langestraat. Deze "winkelas"

vormt de verbinding tussen twee belangrijke gebieden in het centrum: de Noordpool en de Zuidpool. In dit gebied blijven winkels de primaire functie. Wel worden kleinere winkels bevorderd en wordt gevelverbetering gestimuleerd. Wonen boven en achter de winkels wordt bevorderd.

4.2. Kansen voor woningen

Toevoegen van woningen in het centrum kan veel bijdragen aan het verlevendigen van het stedelijk milieu. Daarbij is van belang een reeks van woonproducten te ontwikkelen en aan te bieden voor een aantal doelgroepen: zowel jong als oud, meer en minder te besteden, gezinnen en alleenstaanden. Door de sterke groei van Blauwestad ligt er ook de kans de wooncarrière van Blauwestadbewoners door te zetten in het centrum van Oldambt. Daar kan kleiner worden gewoond en zijn voorzieningen dichterbij. De komende 10 jaar zijn er ook kansen om het coöperatiebezit door sloop- en nieuwbouw te vernieuwen. Deel daarvan is ook te

realiseren in het centrum. Er is ruimte voor ongeveer 700 woningen in het centrum door de diverse kleine en grotere ontwikkellocaties. Welke locaties interessant zijn en hoeveel woningen gerealiseerd kunnen gaan worden, moet in lijn met de Woonvisie verder worden uitgewerkt.

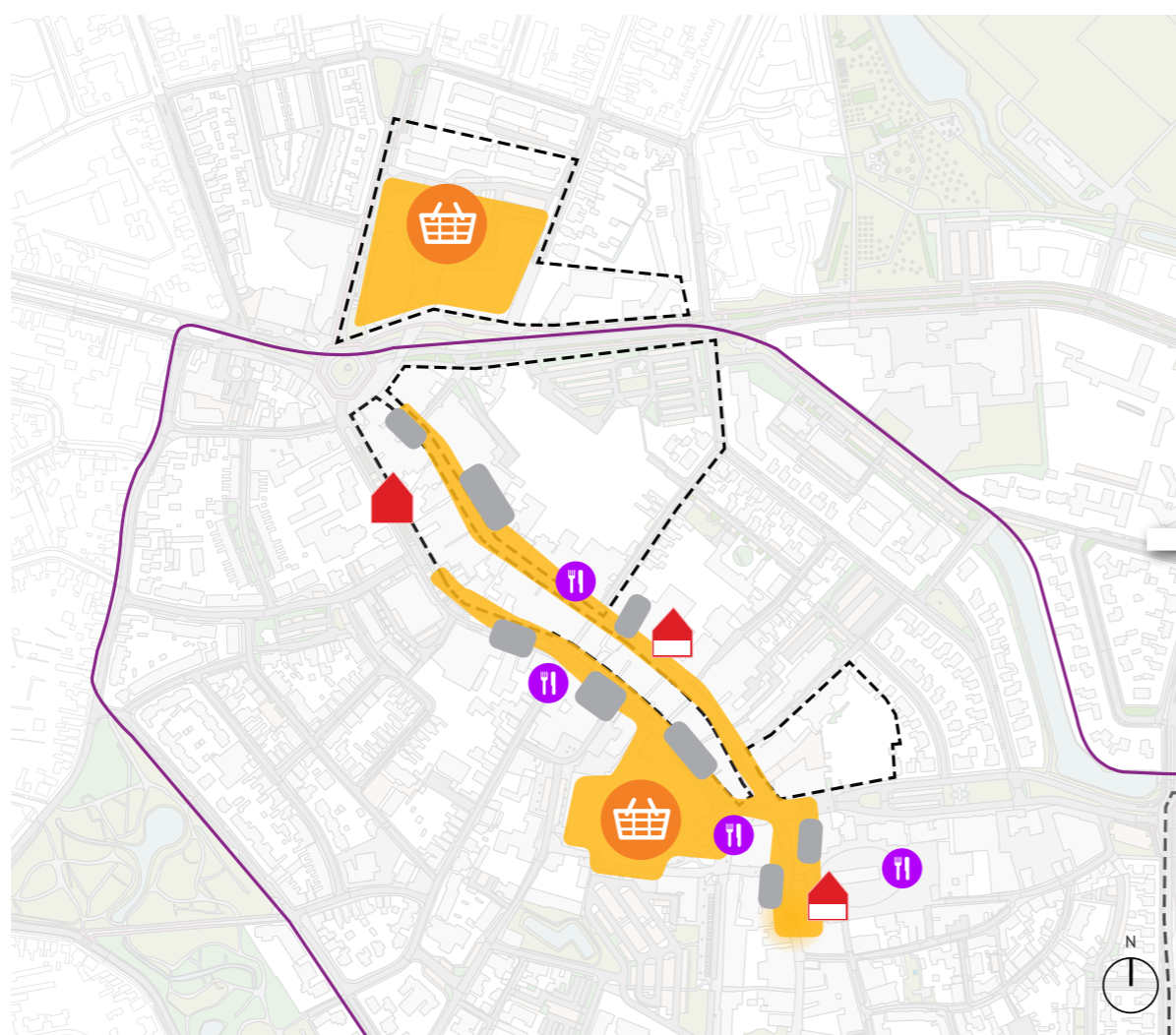
4.3 Bevorderen verblijven en ontmoeten

Door te investeren in plekken in de openbare ruimte en in functies die het ontmoeten bevorderen, wordt de sociale functie van het centrum versterkt. Denk daarbij aan het toevoegen van horeca-functies, leisure voorzieningen en evenementen, en het inspelen op voorzieningen voor verenigingen, creëren van ontmoetingsplekken op verschillende locaties en voor verschillende doelgroepen. Dit is belangrijk in de inrichting van de openbare ruimte en het creëren van ruimte en investeren in deze functies. Dat vergroot de aantrekkelijkheid van het centrum niet alleen voor de Oldambsters, maar ook voor bezoekers van buiten. Belangrijk is dat de verschillende doelgroepen actief worden betrokken bij de planvorming en de realisatie.

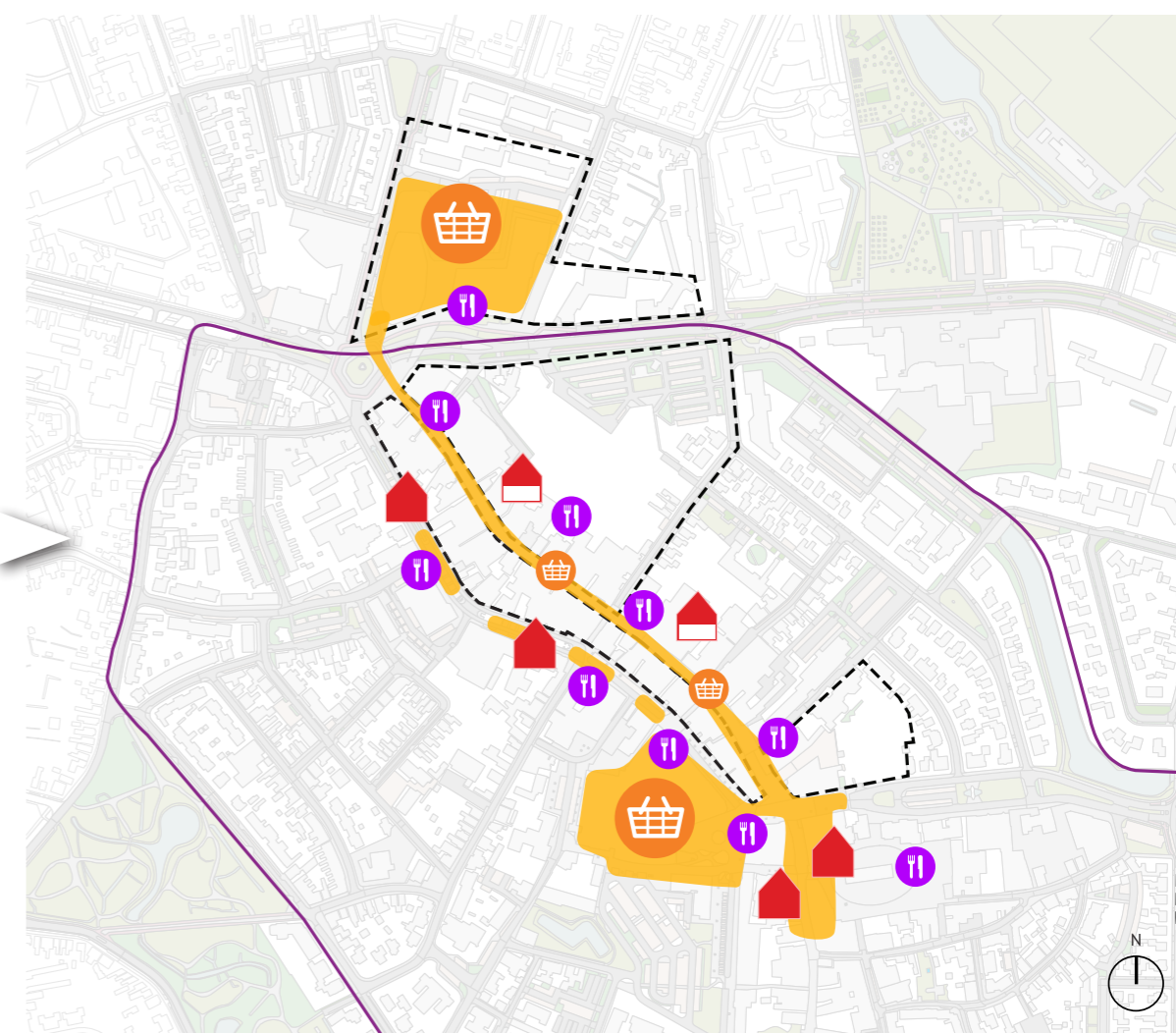
4.4. Versterking van de Noordpool

Hieronder verstaan we het noordelijk deel van de Langestraat, de omgeving Klinker en de St. Lucas locatie. Door een integrale aanpak van het noordelijk deel van de Langestraat door opheffen leegstand, toevoegen en verkleinen van winkels, toevoegen van kwalitatief hoogwaardig woningbouw aan de achterzijde in een hoogwaardige openbare ruimte met nieuwe verbindingen richting St. Lucas locatie, wordt een stevige impuls gegeven aan de Noordpool. Daarbij past dat de locatie van het ziekenhuis wordt voorbereid op een verdere ontwikkeling van wonen, retail en verblijfsruimte. Direct slopen van het bestaande ziekenhuis met uitzondering van de oudste gebouwen, past hier eveneens in. Hergebruik van de oude gebouwen voor culturele functies (zoals een museum) verdient nadere verkenning en uitwerking. De herontwikkeling van de Blaauw-locatie dient hieraan ondersteunend te zijn. Deze locatie zal worden ingezet voor infra en parkeren ten behoeve van het centrum van Oldambt.

- Legenda**
-  cluster winkelgebied
 -  functie winkelgebied
 -  verblijven & ontmoeten
 -  wonen
 -  wonen boven winkels
 -  leegstand



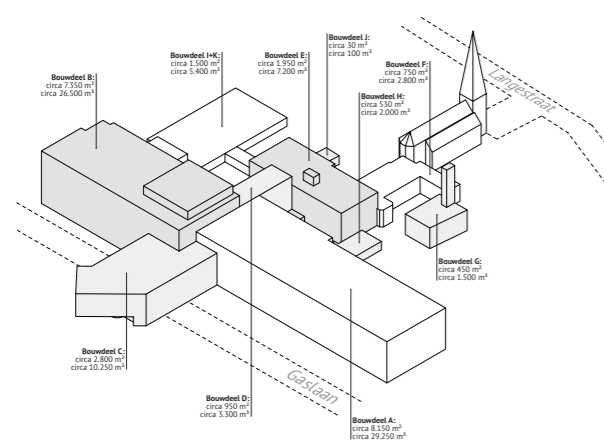
Huidige toestand - versnippering van het kernwinkelgebied



Nieuwe toestand - concentratie kernwinkelgebied

St. Lucas locatie

Met de verplaatsing van het ziekenhuis naar Scheemda is de St. Lucas locatie vrijgekomen en wacht die op een nieuwe bestemming. Vanuit de ambities circulair te bouwen en zorgvuldig met cultuurhistorisch belangrijke relictten om te gaan, is een haalbaarheidstudie uitgevoerd naar de hergebruikmogelijkheden. De verschillende delen van het ziekenhuis zijn onderzocht op cultuurhistorische waarde, bouwtechnische en ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens is bekeken welke woonprogramma's goed zouden passen in de aanwezige gebouwen en wat de financiële consequenties zijn van de verschillende opties. Conclusie van het onderzoek is dat de jongste bouwdelen bouwtechnisch relatief goed zijn, maar weinig geschikt voor een woonprogramma en dat de oudste bouwdelen zich beter voor hergebruik lenen. Hier is wel een ingrijpende verbouwing voor nodig. Voorts is geconstateerd dat de kelder en fundering van goede kwaliteit zijn en kunnen worden hergebruikt. Voor de oudste bouwdelen van het voormalige St. Lucas-ziekenhuis is een herbestemming als historisch museum een optie die nader onderzocht kan worden.



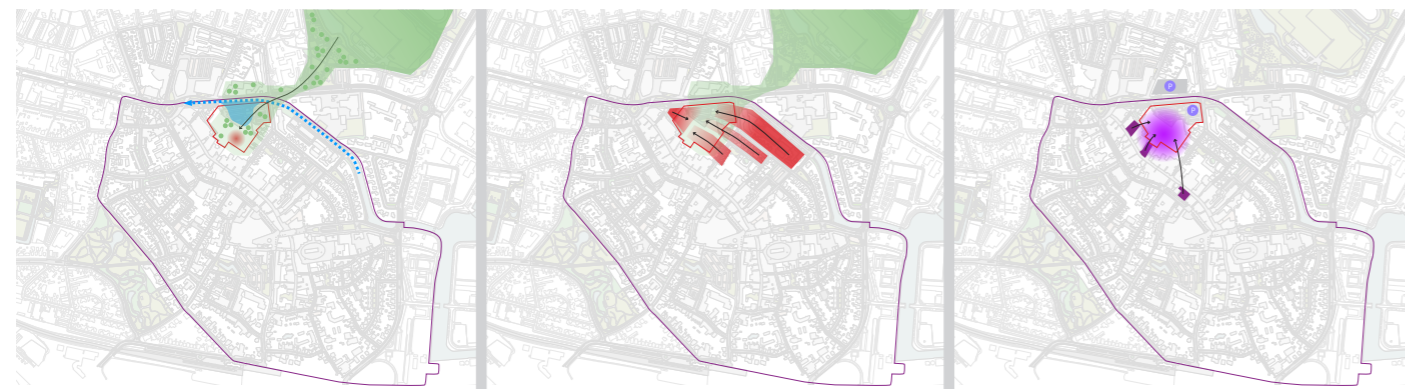
Overzicht St. Lucas locatie bestaande situatie

Voor de invulling van de St. Lucas locatie zijn verschillende opties mogelijk. Zo is een invulling als bronpunt voor het centrum met retail- en parkeervoorzieningen goed denkbaar. In deze optie verlaten enkele relatief grootschalige winkels hun panden in het centrum om zich op de St. Lucas locatie te vestigen in naar actuele inzichten ontwikkelde nieuwbouw. De bestaande panden komen vrij voor kleinschaliger winkels of herbestemming tot wonen. Via deze nieuwe entree tot de stad vinden bezoekers hun weg richting Langestraat en het centrum.

Bij een tweede type invulling staat wonen centraal. Voortbordurend op de villapark-structuur ten oosten van de St. Lucas locatie gaat het om een invulling met grondgebonden woningen in een groene setting. Hiermee wordt een soepele aansluiting op het Stadspark gemaakt en de opmaat gegeven om ook naar mogelijke herontwikkeling van de huidige scholenlocatie ten noorden van het Doctor J.H. Hommesplein te kijken, waarbij het voormalige Verbindingskanaal het gebied opnieuw met water zou kunnen dooraderen.



Archiefbeeld van het oorspronkelijke St. Lucas-ziekenhuis



Bij invulling van de St. Lucas locatie zijn verschillende opties denkbaar

Een derde optie is dat de St. Lucas locatie op korte termijn niet wordt ontwikkeld tot bouwlocatie, maar eerst wordt ingericht als park in verbinding met het Stadspark. Ook in deze denkbare herintroductie van het water een interessant element. Er wordt dan substantieel groen in de directe nabijheid van het centrum toegevoegd en waarmee ook het Rosarium eenvoudig in de loop van de bezoeker kan worden opgenomen. Dit scenario verhoudt zich goed tot een mogelijke herontwikkeling van de scholenlocatie in de richting van een omnisportgebied.

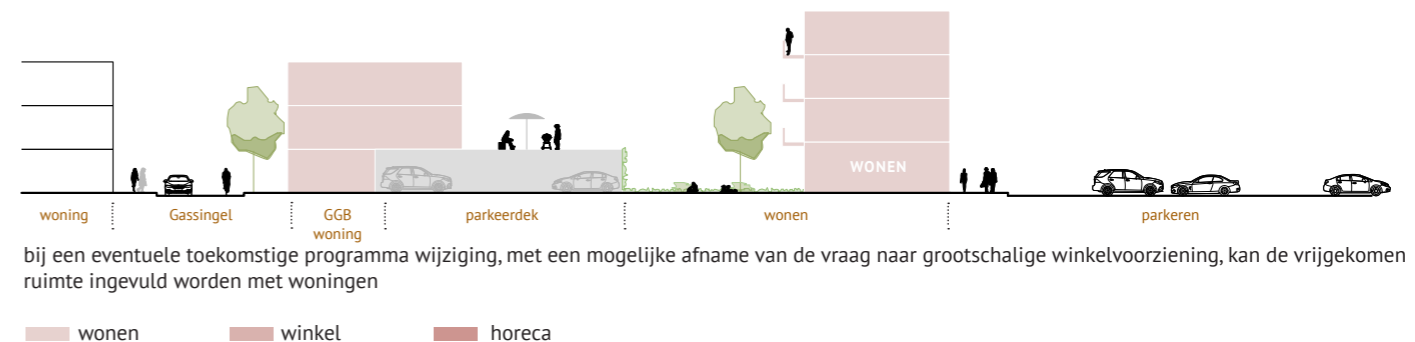
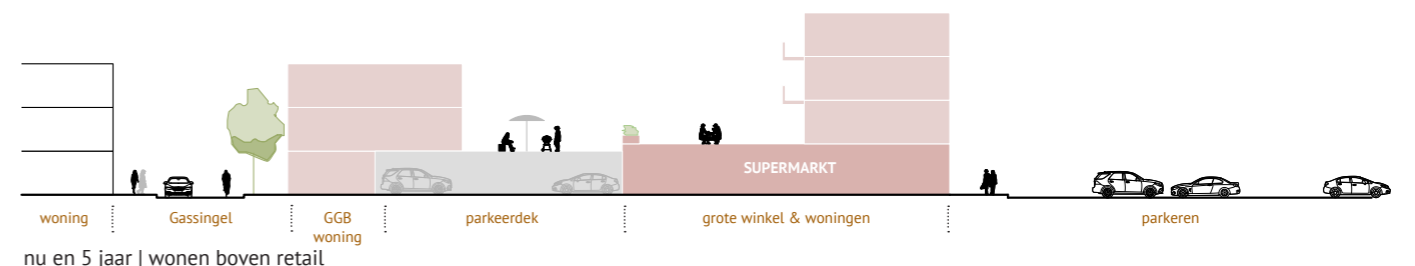
Het onderzoek in denkbare scenario's voor de St. Lucas locatie heeft een koers opgeleverd waarbij een invulling wordt gezocht waarin de voordelen van elk van de drie bovengenoemde scenario's een plek krijgen. Bij voldoende programmatische behoefte aan invulling met een retailprogramma en voldoende vraag om de achterblijvende panden en locaties opnieuw te vullen, lijkt dit een goede basis om Winschoten als tweede koopstad van de provincie opnieuw gestalte te geven. De toevoeging van een woonprogramma op de locatie is dan goed denkbaar. Hiermee kan voorzien worden in een mix

van grondgebonden woningen en appartementen. Gezien de omvang van de locatie, de benodigde parkeerbehoefte bij genoemde programma's en de wens om het centrum te vergroenen lijkt er ruimte voldoende om ook een groene verbinding met het Stadspark en Rosarium te kunnen maken.

Waterkwartier en omgeving

Het Waterkwartier en omgeving is voor Oldambt een onderscheidend gebied door de positie aan het water in combinatie met historische gebouwen zoals de Schippersbeurs, de Phaff-fabriek, de Tramwerkplaats en andere industrieel erfgoed. In het gebied is verder in recente jaren een historische haven gerealiseerd. In het gebied speelt met name de herbestemming van de Phaff-fabriek en de Halte Democratie.

De opgave is om het gebied te versterken als levendig waterfront met een mix van functies (wonen, horeca, historie) waarbij de erfgoedpanden behouden worden door ontwikkeling. Op termijn is daar ook het Posttil terrein en de Tramweg bij te betrekken.



Principe doorsneden | wonen & retail op St. Lucas locatie



Impressie - toevoeging woonprogramma op St. Lucas locatie

4.5. Versterking van de Zuidpool

Met de komst van het nieuwe gemeentehuis ontstaat een stevige kwaliteitsimpuls voor de Zuidpool. Hieronder verstaan we het gebied Burgemeester Schönfeldplein-Israëlplein-Liefkenshoek. Met de komst van het nieuwe gemeentehuis wordt ook de openbare ruimte in de directe omgeving aangepakt. Een belangrijke kans is om het water door te trekken naar het Burgemeester Schönfeldplein en de fysieke relatie met Blauwestad te versterken. Een technisch goed uitvoerbaar project dat verdere verkenning op haalbaarheid verdient. De ontwikkellocatie Liefkenshoek mede in combinatie met de initiatieven voor het uitbouw van 't Rond is, naast het

gemeentehuis, een tweede aanjager voor de Zuidpool. Op deze locatie zijn kansen voor stedelijke voorzieningen gericht op leisure (bijvoorbeeld een bioscoop) maar ook voor woningbouw.

Marktplein

Het Marktplein is een karakteristiek plein in Winschoten omgeven door horeca met centraal de kerk. Voorheen bevond zich hier een begraafplaats. Het Marktplein ligt wat verscholen. Door het feit dat dit alleen nachthoreca betreft is de levendigheid gedurende de dag beperkt. Ook omdat het niet in de logische looproutes ligt. Het perspectief voor dit plein is dat indien een (gedeeltelijke)

transformatie naar daghoreca, wonen en andere functies kan plaats vinden, dit een hele bijzondere en aangename plek kan worden. Bevorderen van deze transformatie is aan de orde.

Poort van Winschoten: bouw nieuw gemeentehuis

Gemeente Oldambt bouwt een nieuw gemeentehuis tussen het oude stadhuis en de bestaande vestiging van HEMA. Er is overleg gaande over de integratie van de plannen. De bestaande kantoorlocatie van de gemeente wordt afgebroken. Rondom komt nieuwe openbare ruimte en herschikking van parkeren. Er is sprake van een woonprogramma van grondgebonden woningen en appartementen.

Burgemeester Schönfeldplein

Het water van de Rensel stroomde tot begin vorige eeuw over het huidige Schönfeldplein via de Venne door het centrum. Tot de jaren dertig kwam het water tot aan het Marktplein. Na de demping van het water werd het een open ruimte met wegen rondom het monument, enkele stukjes groen en parkeervoorzieningen. Er leeft een breed gedragen wens om het water terug te brengen tot in het hart van Winschoten. Met de bouw van het nieuwe gemeentehuis en herontwikkeling van de Poort van Winschoten opent zich een prachtige kans om deze wens te realiseren. Niet alleen kunnen bootjes tot in het centrum van de stad komen en levert dit water een bijdrage aan klimaatadaptatie. Het biedt ook gelegenheid

groenstructuur rondom de kerk versterken

toevoegen dagprogramma ten behoeve van levendigheid



Marktplein



Poort van Winschoten

villa's aan straat voor bestemmingsverkeer

haven met sloepen

introduceren drift naar Marktplein

terrassen aan de haven



Burgemeester Schönfeldplein

het gehele karakter van de het Schöfeldplein te veranderen. Ten noorden van het nieuwe water ontstaat ruimte voor een rustige langzaamverkeersroute vanuit het Havenkwartier richting centrum terwijl aan de zuidzijde van het water de straat kan worden verbreed ten behoeve van terrasfuncties en mogelijke herontwikkeling panden aldaar. In combinatie hiermee kan dan ook de aansluiting op het Marktpluin worden verbeterd. Het bestaande monument kan in deze herinrichting een mooie nieuwe plek krijgen.



culturele voorziening

achterzijde winkelcentrum wordt een voorzijde

parkeerplaats vergroenen

deel van de parkeerplaats vervangen door nieuw park

bebouwing opwaarderen



Herontwikkeling Zuidpool

4.6. Een reeks van concrete verbetermaatregelen

Door een aantal concrete maatregelen te treffen, zijn we in staat de grandeur terug te brengen in de Langestraat.

Voeten op de grond

Sommige winkelpanden zijn in de loop van de tijd zo verbouwd dat deze niet aansluiten op de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van het hele pand. De begane grond is zo – ongewenst – een laag die zich onafhankelijk van de bovengelegen verdiepingen gedraagt. Dit wordt versterkt door luifels en glaspuien die onder meerdere panden doorlopen. Met eigenaren en winkeliers willen we de historische panden opnieuw ‘met de voeten op de grond’ zetten. Met een pandbreedte van 6 tot 8 meter doen we recht aan de oorspronkelijke korrel van de stad en krijgen de straatgevels hun grandeur weer terug.

Luifels verwijderen

Luifels, met name zware, dragen bij aan een knip tussen het straatniveau en bovengelegen verdiepingen. Met een actief beleid op verwijdering van luifels en gevel- en puiverbetering zetten we in op herstel van de verbinding tussen de onder- en bovenkant van de panden en komen de prachtige, langzaam golvende straatwanden van de Langestraat goed in beeld.

Horeca

Bij een levendig centrum hoort daghoreca: plekken waar je even kunt zitten voor een kop koffie of een lunch. De mogelijkheden om specifieke delen van de openbare ruimte hierop in te richten worden onderzocht, in combinatie met het vergroenen van het centrum en de optie om het water opnieuw naar binnen te brengen. Aanvullend denken we dat op enkele plekken in de

Langestraat een klein café/restaurant met terras helpt om de levendigheid te brengen.

Wonen boven winkels

De ruimte op de verdieping boven winkels heeft soms een woonfunctie, maar in veel panden is het slechts een opslagruimte of staat het leeg. Dat bevordert het gebruik van het centrum en de kwaliteit van het straatbeeld niet. Met een actief beleid om wonen boven winkels te faciliteren en de kansen die er in Winschoten liggen om deze via bijvoorbeeld de driften te ontsluiten kan de eerste verdieping weer onderdeel gaan uitmaken van de levendige straat, overdag en 's avonds. In bestaande winkelpanden, maar ook in nieuwbouw, willen we wonen boven winkels dan ook actief stimuleren, in lijn met de Woonvisie.

Respecteer de korrel

In de naoorlogse periode zijn in het centrumgebied panden gesloopt en vervangen door nieuwbouw die de maat van twee of meer historische panden besloeg. Met de huidige tendens om het winkeloppervlak per winkel te verkleinen of het vertrek van grootschaliger retailformules uit het centrum liggen er kansen de fijne korrel van het centrum in ere te herstellen. Dit kan in geval van sloop en nieuwbouw relatief eenvoudig gebeuren, maar is ook bij herbestemming van bestaande panden goed uitvoerbaar.

Gaten dichten

Bij nieuwbouw van panden op open plekken wordt de korrel van de stad gerespecteerd. Pandeigenaren worden uitgedaagd zich in hun nieuwbouwplannen qua maat, schaal en architectuur rekenschap te geven van



Voeten op de grond



Luifels verwijderen



Horeca



Wonen boven winkels

de oorspronkelijk bebouwing op de locatie. Niet om de historische stad opnieuw te bouwen, maar om ook bij nieuwe invullingen met eigentijdse architectuur de bijzondere karakteristieken van de historische stad te behouden.

Winkel wordt woning

Op locaties waar winkelpanden vrij komen voor nieuwe programma's, willen we stadse woningen toevoegen. In een deel van de Torenstraat-Blijhamsterstraat worden winkels al getransformeerd tot woningen. Dit levert een ander, maar opnieuw levendig straatbeeld op. Er is daarbij aandacht nodig voor de overgang van openbare- naar privéruimte, met bijvoorbeeld een stoepje.

Nieuwe straten

Er kunnen ook geheel nieuwe straten ontstaan. Zo is

aan de achterzijde van het noordelijk deel van de Langestraat ruimte voor een hele nieuwe woonstraat met een voorzijde richting St. Lucas locatie, al dan niet met ondersteunende functies op de begane grond. De huidige doodlopende distributiestraat wordt daarmee een levendige woonstraat die via een nieuwe drift langs de kerk verbonden wordt met de Langestraat.

Met de nieuwe drift ten noorden van de kerk richting de St. Lucas locatie en de transformatie van de achterzijde van winkels aan de Langestraat tot woonstraat (met een extra hoge begane grond zodat er ook gewerkt kan worden) ontstaat een nieuwe route richting het Oldambtplein. Hiermee krijgen De Klinker en de winkelvoorzieningen die nu met de achterzijde richting de Meester D.U. Stikkerlaan zijn gepositioneerd, een betere aansluiting op het centrumgebied.

achterzijde winkels vervangen door kleinschalige bedrijvigheid in de plint met wonen op verdiepingvoorzijde

nieuwe verbinding naar het Cultuurhuis De Klinker

groenverbinding richting Rosarium en Stadspark



Een nieuwe woonstraat aan de achterzijde van het noordelijke deel van de Langestraat



Respecteer de korrel bij vervangende nieuwbouw



Gaten dichten



Winkel wordt woning



Nieuwe straten

Driften

Tussen de Langestraat en de Venne liggen op veel plekken driften, typische Winschoter stegen die de verbindingen tussen de hoofdstraten vormen. Sommigen hebben een bijzondere wandel- of verblijfskwaliteit, anderen zijn somber of zelfs ontoegankelijk. Met de driften heeft Winschoten een unieke kwaliteit in handen die kan helpen winkel- of wandelrondjes te maken. De driften moeten daarvoor overzichtelijke, veilige, aangename steegjes worden, liefst met verrassende besloten terrasjes, woningentrees en groene gevels.

De verkleining van het interne winkeloppervlak van een aantal panden aan de Langestraat biedt ook voor de driften kansen. Niet alleen kan hiermee een nieuwe invulling voor het vrijkomende deel aan de achterzijde van het pand (aan de Venne of op de St. Lucas locatie) als bewoning of horeca worden gevonden, maar ook ontstaat hiermee de mogelijkheid de woningen boven de winkels op een eenvoudige manier te ontsluiten.

Vanuit het programma Leader en het stegen-en-driften-projecten in het eerdere programma (versterking binnenstad 2015) zijn al enkele pilots uitgevoerd. Daar bouwen we op voort. We willen beginnen met een pilot met één drift om kennis op te doen en een instrumentarium op te bouwen waarmee ook andere driften kunnen worden verbeterd tot bijzondere stedelijke ruimtes.

drift vergroenen

verblijfsplekken creëren

doorsteek voltooien en de drift over de volledige lengte benutten

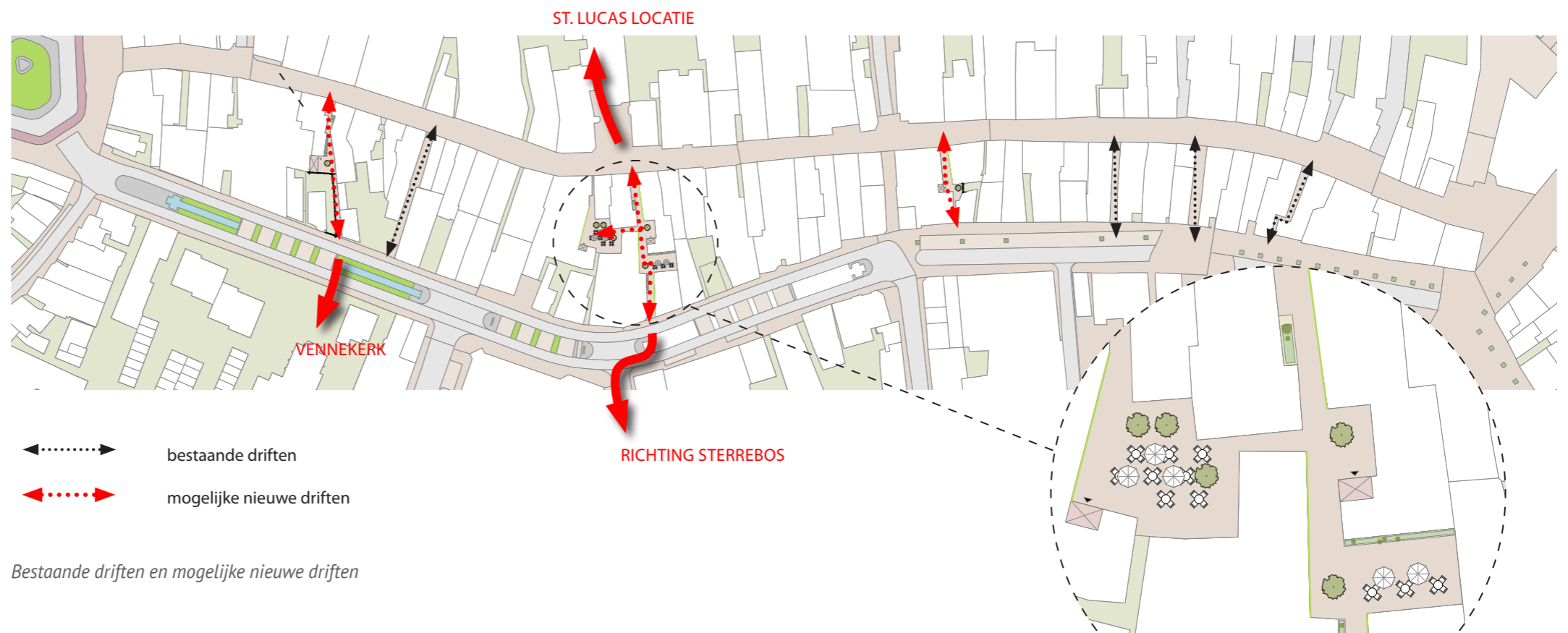


Bestaande situatie

Morgen

Over 5 tot 10 jaar

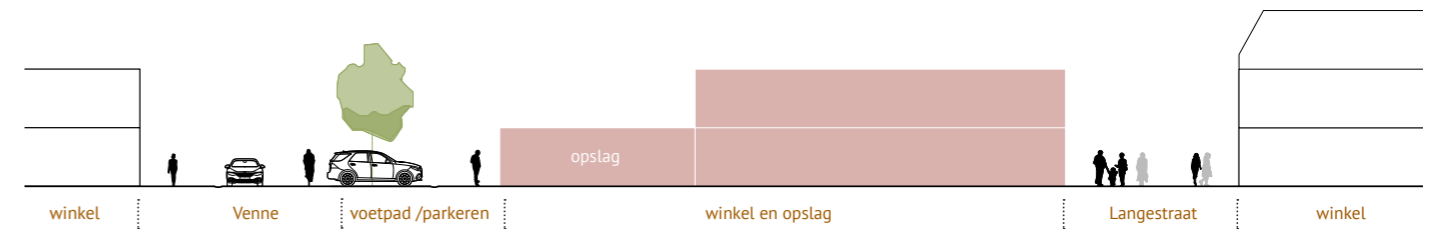
Transformatie van de bestaande driften



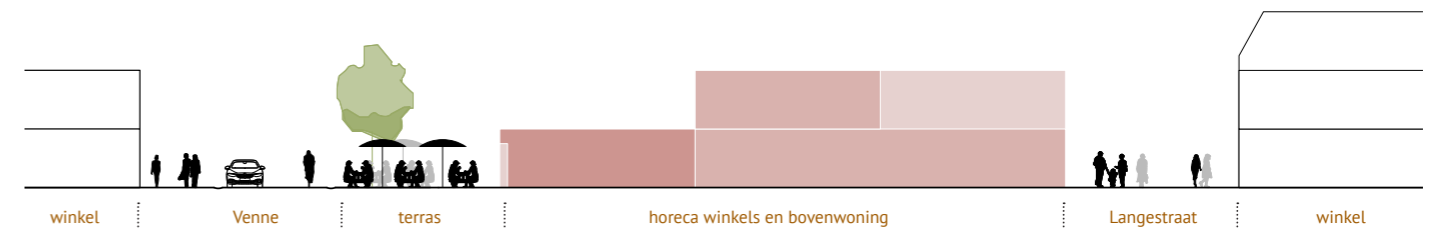
Bestaande driften en mogelijke nieuwe driften

Venne

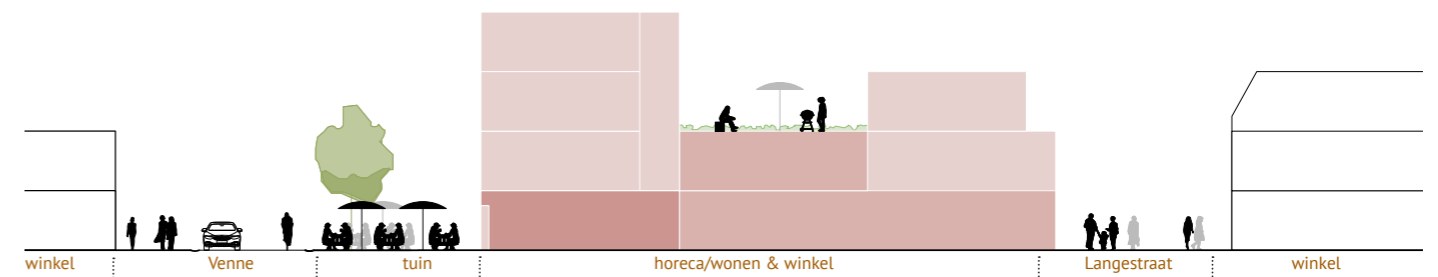
Met de verbetering van de driften wordt de Venne steviger opgenomen als onderdeel van de winkelrondjes die de bezoeker kan lopen. De verkleining van benodigde winkeloppervlakken maakt het mogelijk enkele panden die zich nu met een gesloten achterkant naar de Venne presenteren nieuwe invullingen te geven, zoals werkplaatsen, broedplaatsen, kleine dienstverlenende voorzieningen of horeca. Met name de noordzijde van de straat ligt goed op de zon en biedt hiertoe kansen.



Bestaande situatie



Minimale aanpassing | horeca i.p.v. opslag aan de Venne voor een levendiger straatbeeld en woning creëren in bestaand winkelpand



Maximale aanpassing | nieuw woonblok toevoegen op horeca + wonen boven bestaande winkel

- Legenda**
- wonen
 - winkel
 - horeca

Principe doorsneden wonen boven winkels | Langestraat & Venne



Nieuwe invulling - Venne

Waterelementen verlengen

In samenhang met de zoektocht naar alternatieven voor de verkeersafwikkeling en parkeren op de Venne, willen we onderzoeken of we op termijn de reeds aangelegde waterelementen (smalle watergoot) kunnen verlengen. Daarmee neemt de verblijfskwaliteit van de straat beduidend toe en groeien ook de kansen voor invulling van de huidige lege plekken en herbestemming van bestaande panden.

uitbreiding aantal terrassen aan de Venne

leeg kavel invullen zodra er behoefte is

water terugbrengen in de vorm van een waterelement

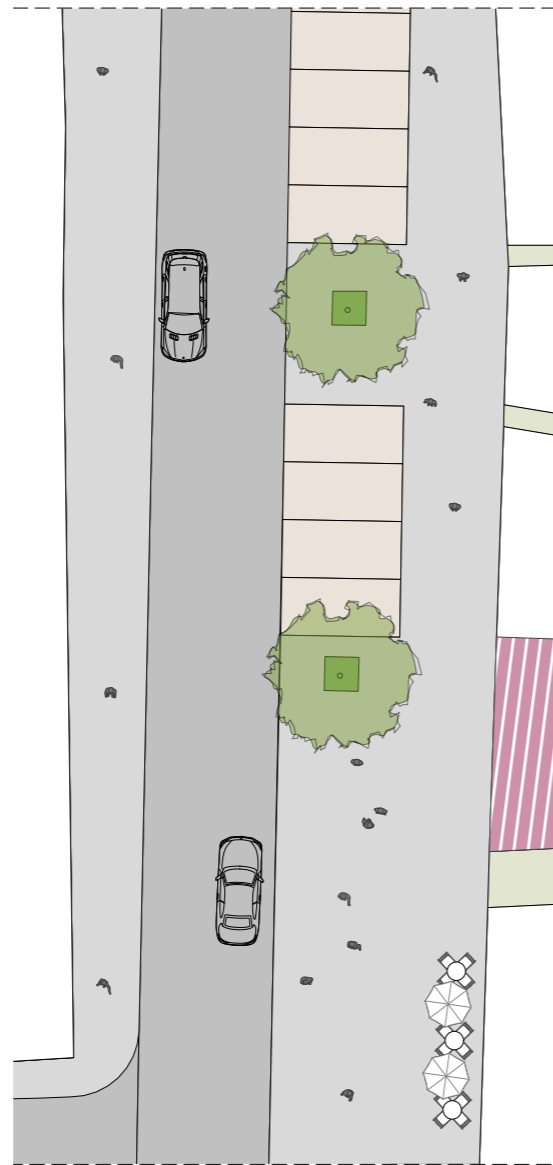
verminderen autoverkeer in het centrumgebied

woonprogramma boven kleinschalige retail

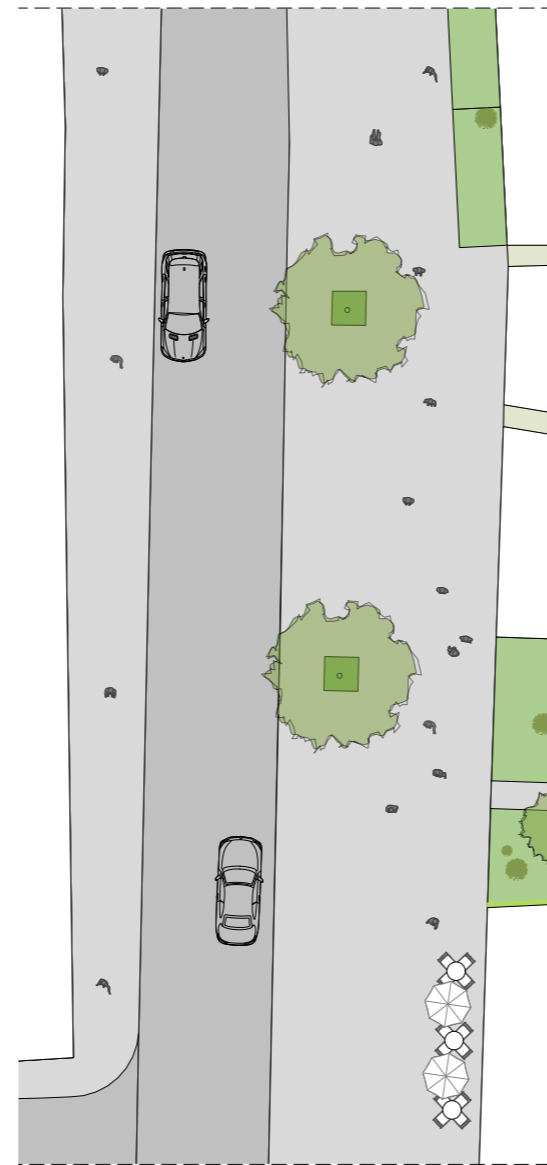
toevoegen drift



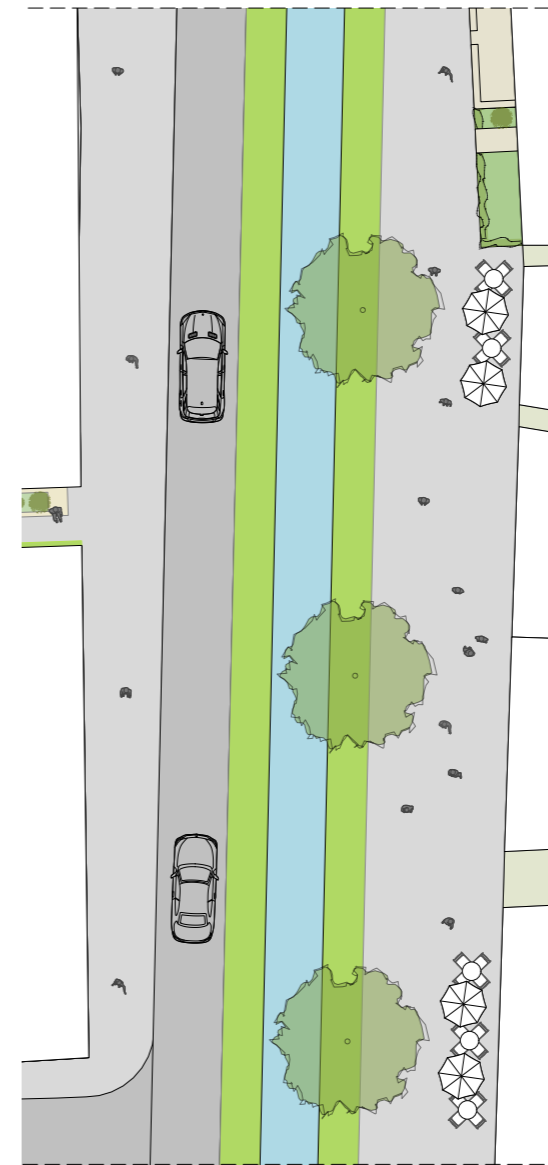
Mogelijke transformatie Venne over 5 tot 10 jaar



bestaande situatie

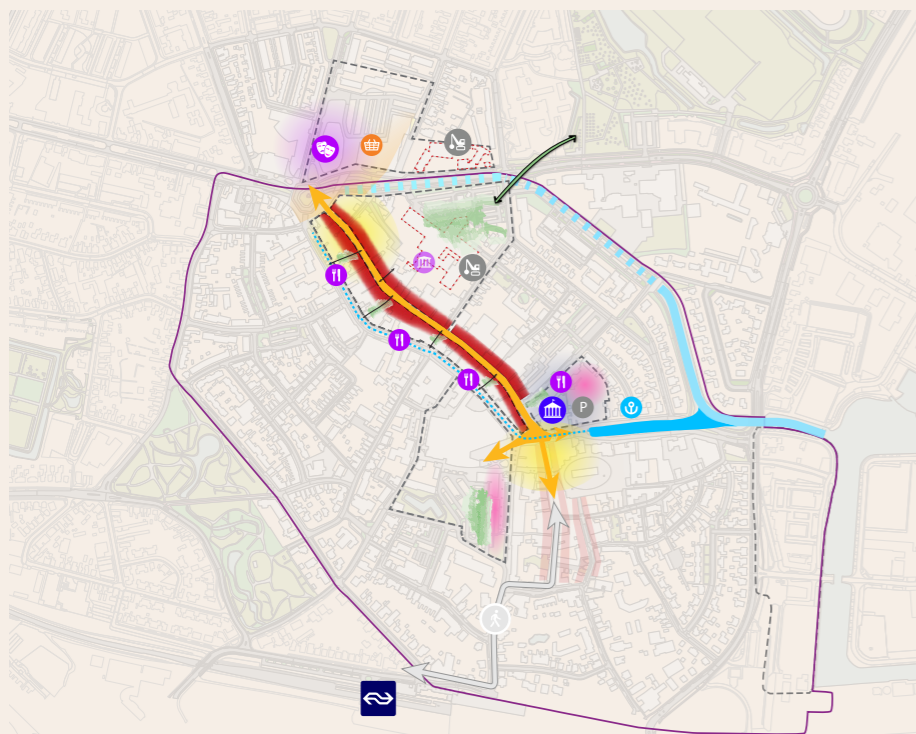


morgen



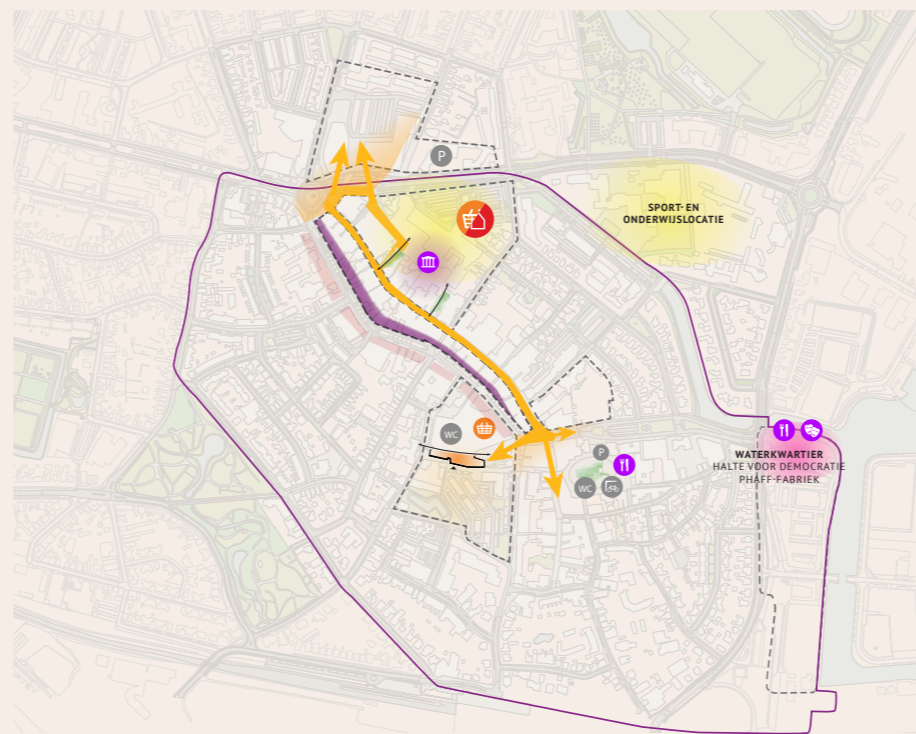
over 5 tot 10 jaar

Mogelijke transformatie Venne in stappen

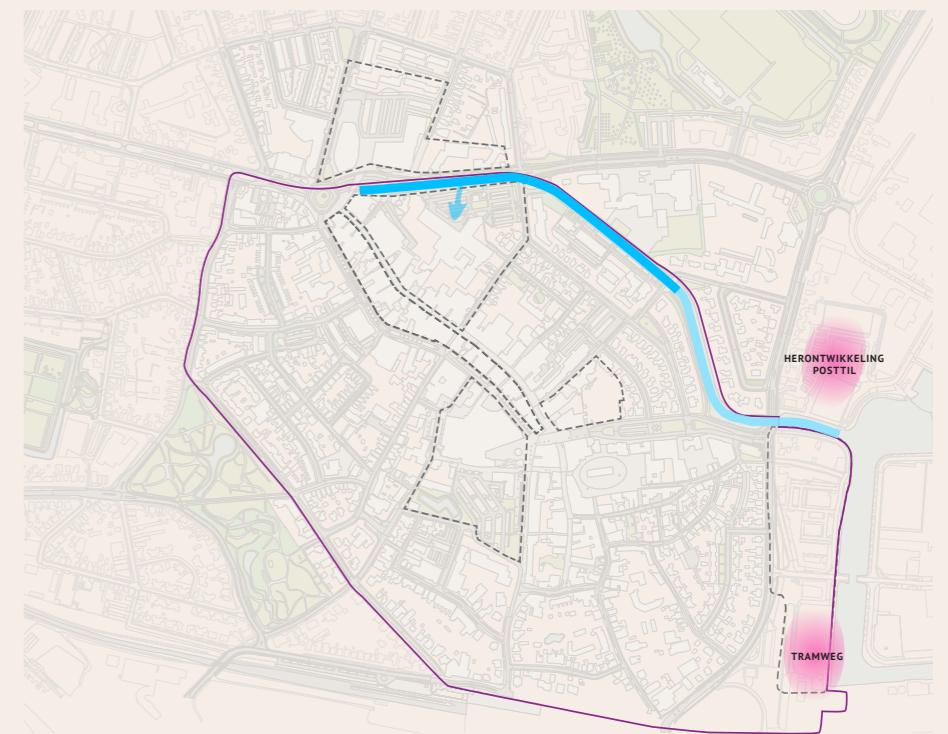


Stap 1

Ontwikkelstrategie in stappen



Stap 2



Stap 3

5. Ontwikkelstrategie

Er zijn veel opgaven en er moet veel gebeuren. Dat kan niet allemaal in één keer, onder meer vanwege de beschikbare capaciteit en financiële middelen. Tegelijkertijd hangen de projecten met elkaar samen en zij moeten dan ook integraal en in samenhang worden ontwikkeld. Er is bijvoorbeeld sprake van een gevoelige balans tussen de Noordpool en de Zuidpool. Die kunnen elkaar versterken als deze gelijkmatig en gelijktijdig worden opgepakt, maar ze kunnen ook elkaars concurrent worden als de ontwikkelingen niet zorgvuldig gebeuren. Er kan dus niet willekeurig een keuze worden gemaakt tussen de projecten. Dat kan wel in de tijd door op een logische en samenhangende wijze projecten achtereenvolgens aan te pakken. In een slimme volgtijdelijke aanpak kan een project voortbouwen op het succes van een voorgaand project. Zo kunnen we groeien in ambitie.

Om dit te kunnen doen is een ontwikkelstrategie nodig. De projecten en stappen in deze ontwikkelstrategie zijn niet in beton gegoten. Op veel terreinen veranderen de omstandigheden snel dus dat vraagt om flexibiliteit. De hier gepresenteerde ontwikkelstrategie biedt mogelijkheden over de wijze waarop de gemeente, met de overige betrokken partijen, haar ambities kan en wil realiseren.

In dit hoofdstuk werken wij per hoofdelement (zie ook hoofdstuk 4) uit welke projecten nodig zijn en in welke stappen we die kunnen nemen. Het hoofdelement 'een compact kernwinkelgebied' nemen we mee in Versterking van de Zuidpool en Versterking van de Noordpool. Verblijven en ontmoeten nemen we samen met de concrete verbetermaatregelen.

5.1. Versterking van de Noordpool

Het gaat hier hoofdzakelijk om de versterking van de Langestraat Noord en de ontwikkeling van de St. Lucas locatie.

De St. Lucas locatie is een grote en belangrijke ontwikkellocatie die, zeker op termijn, kan bijdragen aan de versterking van de Langestraat aan de noordzijde. Deze hangt direct samen met de aanpak Langestraat Noord. Als de voorgenomen transformatie van de Langestraat lukt, dan is een verdere versterking mogelijk door op het terrein van St. Lucas in te zetten op een combinatie van wonen en retail die bijdraagt aan de dynamiek van dit deel van het centrum. Hier ligt een uitdagende ontwerpogave om de combinatie van aantrekkelijk wonen, retail van voldoende omvang en de daarbij behorende parkeerbehoefte vorm te geven. Een aanvullende ambitie is om ook het water door te trekken

naar dit gebied. Het slopen van het grootste deel van het ziekenhuis is in alle gevallen aan de orde omdat hergebruik van het bestaande gebouw niet realistisch is. Ook is sloop van de gebouwen op de Blaauw-locatie direct aan de orde.

Stap 1:

- Uitvoering project Langestraat Noord. We zetten leegstand om naar een hernieuwde Langestraat door een combinatie van verkleinen van winkels en toevoegen van woningen.
- Sloop St. Lucas, realisatie (tijdelijk) park.
- Aankoop en sloop van de Blaauw-locatie.
- Uitvoeren van een verkennings- en haalbaarheidstudie naar het terugbrengen van het Omsnijdingskanaal.

Stap 2:

- Herontwikkeling St. Lucas locatie met wonen en retail.
- Aanpassing infrastructuur en parkeren.

Stap 3:

- Doortrekken water Omsnijdingskanaal.

5.2. Versterking van de Zuidpool

De Zuidpool is te zien als een combinatie van een aantal projecten: Poort van Winschoten (gemeentehuis en omgeving en Liefkenshoek), afronding van 't Rond, aantrekkelijk maken van de openbare ruimte (onder meer vergroenen) met als extra ambitie het doortrekken van het water naar het Schönfeldplein. De transformatie en verbetering van het Marktpllein is daarbij ook aan de orde.

Stap 1:

- Bouw gemeentehuis (lopende project).
- Herontwikkeling Liefkenshoek.
- Doortrekken van het water naar het Schönfeldplein.
- Herinrichting Israëlplein met waterelementen en doortrekken water/waterelementen in de Venne.

Stap 2:

- Doorontwikkeling 't Rond.
- Transformatie en verbetering Marktpllein.

5.3. Kansen voor woningen

De woningmarkt trekt aan en er liggen kansen om woningen toe te voegen in het centrum. Zo kunnen we meer mensen en ook andere doelgroepen aantrekken, dynamiek en draagvlak voor voorzieningen realiseren, en open plekken en leegstand aanpakken. Door het aanbieden van verschillende woonproducten voor diverse doelgroepen kan een stevige kwaliteitimpuls gegeven worden.

Het recent uitgevoerde parkeeronderzoek is bij de uitwerking relevant.

Stap 1:

- Nader uitwerken van de vastgestelde Woonvisie voor de Binnenstad: omvang, doelgroepen, woonproducten-, en ontwikkeling kwaliteitskader (beeldkwaliteit, prioriteringskaart en afsprakenkader ontwikkelende partijen).
- Op locatieniveau uitwerken van plannen voor woningbouw mede in combinatie met parkeren.
- Opstellen gebiedsvisie Waterkwartier.

Stap 2:

- Transformatie Waterkwartier: locatie Halte voor Democratie en Phaff-fabriek naar wonen.
- Transformatie onderwijs- en sportlocatie Stikkerlaan naar omnisport, onderwijs en wonen.
- Realisatie Waterkwartier.

Stap 3:

- Transformatie Tramweglocatie naar wonen.
- Posttil-terrein transformeren naar woongebied.

5.4. Bevorderen verblijven en ontmoeten en concrete verbetermaatregelen

Er zijn op diverse locaties verbetermaatregelen aan de orde. Het gaat daarbij om verbetering van de openbare ruimte, vergroenen van de openbare ruimte, herschikking van de parkeervoorzieningen, aantrekkelijk maken van de driften, verbeteren en verfraaien van de gevels. Daarnaast zijn er verschillende suggesties voor gedaan voor het inrichten van een centrum waarin de geschiedenis van Oldambt en Winschoten zichtbaar wordt gemaakt.

Stap 1:

- Plan en aanpak openbare ruimte (inrichting, vergroening, herschikking parkeervoorzieningen en verblijf- en ontmoetingsplekken).
- Uitvoeren verkennings- en haalbaarheidsstudie naar museum of toeristisch informatiecentrum.
- Plan en aanpak driften met name tussen Langestraat en de Venne.
- Doorzetten en uitbreiden stimulering aanpak pui- en gevelverbeteringen.
- Verkenning en realisatie parkeerverwijzingsstelsel.
- Groene verbinding Stadspark- Centrum.

Stap 2:

- Realisatie van museum/toeristisch informatiecentrum.

5.5. Financiën

We hebben deze ambitie samen met de samenleving, ontwikkeld. Daarbij hebben we aan het begin van het traject met elkaar afgesproken dat we dat niet doen binnen bepaalde financiële kaders, maar dat de opgaven centraal staan. We hebben onderzocht wat het realiseren van het ambitiedocument zou kosten. Daarbij hebben we gekeken naar investeringen in de openbare ruimte en infrastructuur, naar gemeentelijke ontwikkellocaties voor woningbouw en naar commerciële ontwikkelingen. Het is in deze fase niet mogelijk om per project aan te geven wat dit precies gaat kosten. Sterker nog, dat zou ook een schijnzekerheid geven omdat er nog geen uitgewerkte projecten zijn en veel afhangt, zeker in deze tijd, van omstandigheden op dat moment. Dat moet in de fase hierna plaatsvinden. Wel hebben we op hoofdlijnen verkenningen uitgevoerd naar de financiële opgave. Voor de Poort van Winschoten (bouw nieuw gemeentehuis en ontwikkeling Liefkenshoek) zijn al financiële kaders door de gemeenteraad bepaald in 2019.

Het is de inschatting dat het realiseren van alle ambities en projecten die in dit Ambitiedocument zijn opgenomen 70-80 miljoen euro aan investeringen vragen. We houden daarbij geen rekening met de huidige inflatie. Voor de projecten in de eerste stappen van het proces bedraagt deze inschatting 30-35 miljoen euro. Dit betreffen investeringen in de infrastructuur en openbare ruimte en afdekken van onrendabele toppen van relevante commerciële ontwikkelingen. Wat betreft woningbouw is in dit stadium niet aan te geven wat hiervan het resultaat kan zijn. Daar zijn keuzes te maken over verdeling van het woningbouwprogramma en kwaliteitsaspecten zoals het parkeren. Het project Bouw gemeentehuis is buiten deze verkenning gehouden omdat daar al financiële afspraken over bestaan.

5.6 Aanpak voor het vervolg

Het ambitiedocument schetst de ambitie voor het centrum voor de komende jaren uitgewerkt in een stapsgewijze aanpak van een groot aantal samenhangende interventies. Het behouden van samenhang is essentieel en tevens de kracht van deze aanpak. Het betekent dat de programmatische aanpak van de centrumontwikkeling noodzakelijk is voor het vervolg. Verder heeft het participatieproces laten zien dat velen uit de samenleving heel betrokken zijn en ook betrokken willen blijven. Dat betekent dat de uitwerking van de projecten ten alle tijde in een proces met de direct betrokkenen moet worden aangepakt.

Stap 01

legenda:

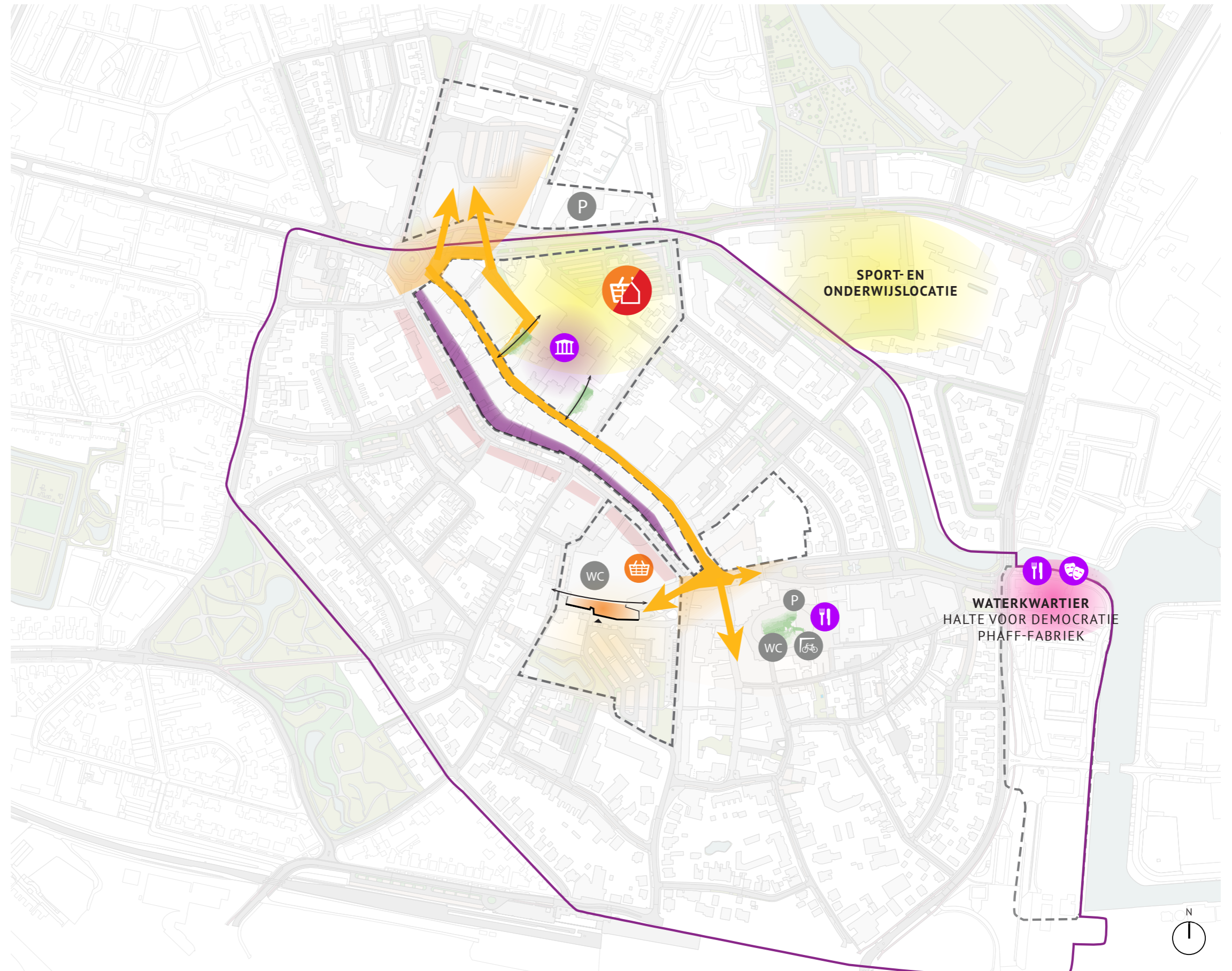
- plangebied
- ontwikkelingsgebieden
- winkelzone
- winkelkern
- cultuur/ontspanning
- museum
- verblijven & ontmoeten
- bouw gemeentehuis
- wonen en retail
- winkels en wonen
- horeca en wonen
- versterken woonklimaat
- ontwikkelingsgebied wonen
- ontwikkelingsgebied uitwerking
- P parkeren
- WC toiletten
- fietsenstalling
- sloop
- haventje
- vergroenen
- groene verbinding Stadspark-Centrum
- driften (stegen)
- introducctie water
- versterken waterelementen



Stap 02

legenda:

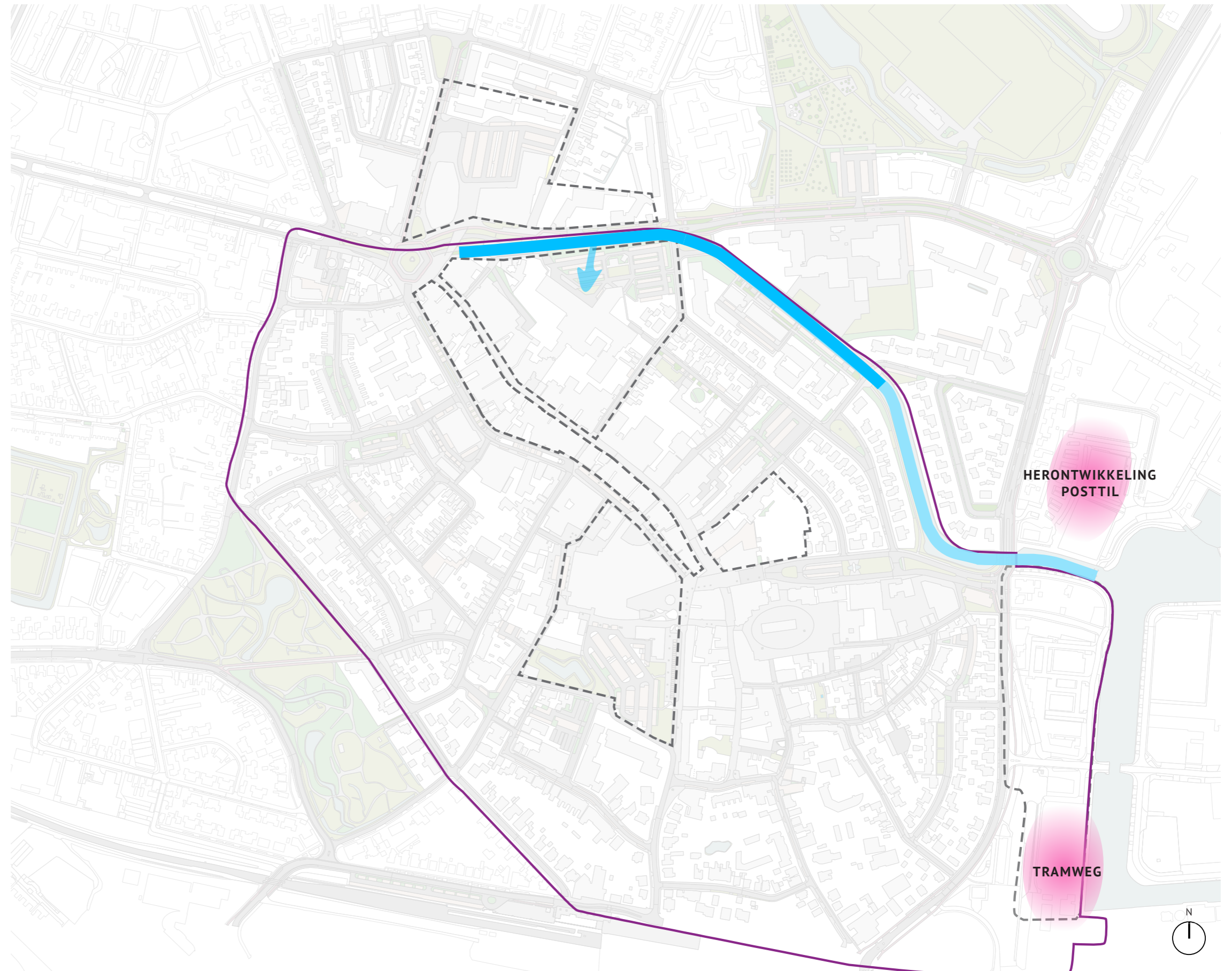
- plangebied
- ontwikkelingsgebieden
- winkelzone
- winkelkern
- cultuur/ontspanning
- museum
- verblijven & ontmoeten
- bouw gemeentehuis
- wonen en retail
- winkels en wonen
- horeca en wonen
- versterken woonklimaat
- ontwikkelingsgebied wonen
- ontwikkelingsgebied uitwerking
- P parkeren
- WC toiletten
- fietstenstalling
- sloop
- haventje
- vergroenen
- groene verbinding Stadspark-Centrum
- driften (stegen)
- introductie water
- versterken waterelementen



Stap 03

legenda:

- plangebied
- ontwikkelingsgebieden
- winkelzone
- winkelkern
- cultuur/ontspanning
- museum
- verblijven & ontmoeten
- bouw gemeentehuis
- wonen en retail
- winkels en wonen
- horeca en wonen
- versterken woonklimaat
- ontwikkelingsgebied wonen
- ontwikkelingsgebied uitwerking
- P parkeren
- WC toiletten
- fietstenstalling
- sloop
- haventje
- vergroenen
- groene verbinding Stadspark-Centrum
- driften (stegen)
- introductie water
- versterken waterelementen



Colofon

Ambitiedocument Centrum Oldambt

g e m e e n t e
O l d a m b t



Gemeente Oldambt



Lysias Advies B.V.



BRDG Advies
Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

Broekhuis Rijs & De Gier Advisering

**DA
AD**

DAAD Architecten BV

voor een aantal afbeeldingen is er gebruikt gemaakt van:

- 'Winschoten - Verkenning ruimtelijke scenario's binnenstand' van MVRDV November 2021
 - Beeldbank Oldambt
 - Google maps
 - Beeld gemaakt door DP6

Datum:

Vastgesteld door de gemeenteraad van Oldambt op 26 oktober 2022.